

**O PAPEL DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E DO ESTADO NO PROCESSO
DE CONVERSÃO DE TERRAS RURAIS EM URBANAS E NA PRODUÇÃO DE
LOTEAMENTOS FECHADOS: CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ (1980-2011).**

RAQUEL CALLEGARIO ZACCHI

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE DARCY RIBEIRO
CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ
MAIO DE 2012.

O PAPEL DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E DO ESTADO NO PROCESSO DE CONVERSÃO DE TERRAS RURAIS EM URBANAS E NA PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS: CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ (1980-2011).

RAQUEL CALLEGARIO ZACCHI

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais do Centro de Ciências do Homem da Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, como parte das exigências para obtenção do título de Mestre em Políticas Sociais.

**ORIENTADORA: TERESA DE JESUS PEIXOTO FARIA
CO-ORIENTADOR: RODRIGO DA COSTA CAETANO**

**CAMPOS DOS GOYTACAZES – RJ
MAIO DE 2012.**

FICHA CATALOGRÁFICA

Preparada pela Biblioteca do CCH / UENF

018/2012

Z13 Zacchi, Raquel Callegario

O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados : Campos dos Goytacazes/RJ(1980-2011) / Raquel Callegario Zacchi – Campos dos Goytacazes, RJ, 2012.

.170.f. : il

Orientador: Teresa de Jesus Peixoto Faria

Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Centro de Ciências do Homem, 2012

Bibliografia: f. 159 - 164

1. Expansão Urbana. 2. Condomínios Fechados. 3. Espaço Urbano - Campos dos Goytacazes (RJ). I. Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Centro de Ciências do Homem. II. Título.

CDD – 307.76

O PAPEL DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E DO ESTADO NO
PROCESSO DE CONVERSÃO DE TERRAS RURAIS EM URBANAS E NA
PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS: CAMPOS DOS
GOYTACAZES/RJ (1930-2011).

RAQUEL CALLEGARIO ZACCHI

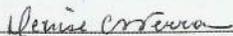
Dissertação apresentada ao Programa de
Pós-Graduação em Políticas Sociais do
Centro de Ciências do Homem da
Universidade Estadual do Norte
Fluminense Darcy Ribeiro, como parte das
exigências para obtenção do título de
Mestre em Políticas Sociais.

Aprovada em: 29/05/2012

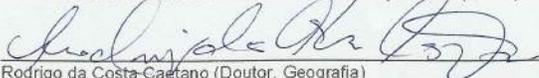
Comissão Examinadora:



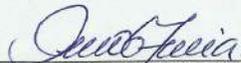
Marcos Antônio Silvestre Gomes (Doutor, Geografia)
Universidade Federal Fluminense (UFF)



Denise Cunha Tavares Terra (Doutora, Geografia)
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro (UENF)



Rodrigo da Costa Castano (Doutor, Geografia)
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro (UENF)
Co-Orientador



Teresa de Jesus Peixoto Faria (Doutora, Estudos Urbanos)
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro (UENF)
Orientadora

AGRADECIMENTOS

Chegou a hora de agradecer! À Deus, minha maior inspiração! Pela coragem e pela força na hora do desânimo, pela vontade de vencer que sempre foi maior que os obstáculos que surgiram ao longo da caminhada! Pela saúde sempre abundante para lutar por este sonho! A minha mãe Nossa Senhora, pela paz e tranquilidade, sobretudo nos momentos de angústia e de aflição! Pelo conforto e esperança nas horas de desânimo, muito obrigada!

Aos meus pais, Luiz Carlos e Édma, meus maiores exemplos de vida! Que com carinho e paciência me acompanharam em meus primeiros passos, com humildade me educaram com valores duradouros! Pai e Mãe, na simplicidade vocês nunca duvidaram da importância da Educação! Sempre acreditaram e investiram nos meus sonhos, muitas vezes deixando os seus de lado! Tudo o que sou devo a vocês!

Agradeço com carinho aos meus irmãos Priscilla e Carlos Henrique que sempre acompanharam com muita torcida e apoio a minha caminhada! Por compreenderem a minha ausência e pelo constante incentivo, apoio e pela amizade irrestrita.

Ao meu namorado Leandro, que se tornou também o meu melhor Amigo! Por ser meu companheiro de todas as horas, por nunca ter deixado faltar apoio, incentivo e carinho! Por entender a minha ausência e por vibrar com as minhas conquistas! Agradeço pela sua alegria contagiante e por compartilhar comigo sonhos para toda a vida!

Aos meus familiares, tios, primos pela torcida e aos meus avós pelas orações e pelo carinho, muito obrigada! Em especial, agradeço ao meu avô Valério, que sempre me incentivou e que infelizmente me deixou no decorrer desta caminhada, restando comigo uma saudade imensa da sua presença e da sua alegria!

Aos meus amigos da UFV, que mesmo fisicamente longe nunca o estiveram de fato: Mariana, Josiane, Karoline, Elaine, Maola, Vanderson, Kelly, Gustavo! A saudade e as lembranças de bons anos de convivência são recorrentes e a alegria dos reencontros mostram o quão duradoura é a nossa amizade!

Aos colegas do mestrado, principalmente a Dayane, Fernanda, Zandor, Diego, Filipe, Rosangela, Aline e Eliane pela convivência e pela aprendizagem, por tornarem a caminhada mais leve e prazerosa! Obrigada!

Aos professores do curso de Geografia da UFV pelos conhecimentos, especialmente ao professor Ronan Eustáquio Borges, que mesmo distante acompanhou de perto esta etapa da minha trajetória acadêmica!

Agradeço também aos professores do Programa de Pós-Graduação em Políticas Sociais da UENF pelos conhecimentos compartilhados durante estes dois anos, em especial a minha orientadora, Teresa Peixoto Faria, por acolher a minha proposta de pesquisa e por conduzir a orientação do trabalho e ao meu co-orientador Rodrigo da Costa Caetano, pela

prestatividade, incentivo, pela amizade construída e por compartilhar comigo reflexões geográficas tão importantes ao desenvolvimento da pesquisa! Agradeço pela confiança que depositaram em mim ao longo do desenvolvimento da pesquisa e pelos conhecimentos que me proporcionaram adquirir, certamente os levarei para toda a vida!

Aos professores Denise Terra e Marcos Silvestre, componentes da banca examinadora, pela prontidão no aceite do convite e pelas contribuições valiosas ao trabalho. Agradeço também à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pela concessão da bolsa de estudos e à sociedade brasileira por financiar a minha formação profissional.

O PAPEL DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS E DO ESTADO NO PROCESSO DE CONVERSÃO DE TERRAS RURAIS EM URBANAS E NA PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS: CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ (1980-2011).

RAQUEL CALLEGARIO ZACCHI

Resumo

Nesta dissertação analisamos as transformações recentes na configuração do espaço urbano de Campos dos Goytacazes (RJ), observadas através do processo de expansão urbana e consolidação dos condomínios horizontais fechados unifamiliares de alto padrão residencial. A metodologia adotada no estudo consistiu no levantamento bibliográfico, na análise do Plano de Desenvolvimento Físico e Territorial Urbano de Campos (PDUC, 1979), na coleta de dados primários através da realização de entrevistas e em pesquisa de campo, com espacialização dos condomínios fechados na malha urbana de Campos. Os resultados da pesquisa apontam que a partir da década de 1980, com o declínio da economia sucroalcooleira na região de Campos, terras de cultivo de cana-de-açúcar tornam-se “ociosas” e paralelamente se verificou rápida expansão urbana em direção a antigas propriedades rurais, através do parcelamento do solo materializado em grandes empreendimentos privados, entre eles os condomínios residenciais fechados. Verificamos que a expansão urbana sob as terras da antiga Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. é um processo ditado pelos interesses do Estado e dos agentes fundiários privados, cujos interesses configuram-se em estratégias políticas, sobretudo no que tange as leis urbanísticas, abrindo margem para a atuação especulativa dos promotores imobiliários urbanos, gerando valorização da área e pressão pela conversão de terras rurais em urbanas. Assim, configurou-se a formação de um espaço periurbano, cujo uso especulativo conforma a produção do espaço. Os condomínios horizontais fechados materializam a ocupação deste espaço periurbano, configurando um eixo de expansão valorizado da malha urbana, representando uma nova opção de moradia para as camadas de alto *status*. A difusão desta nova tipologia habitacional está intrinsecamente relacionada ao imperativo do medo e da busca por qualidade de vida, aliada ao exclusivismo e ao individualismo, conformando relações cada vez mais impessoais e de distanciamento da cidade e do espaço público. Esta realidade se configura através do isolamento da casa na unidade do

condomínio e do isolamento do condomínio na unidade da cidade, o que tem se tornado sinônimo de *status* e de diferenciação social.

Palavras-chave: Expansão urbana, condomínios fechados, Campos dos Goytacazes (RJ).

**THE FUNCTION OF LANDOWNERS AND STATE IN THE PROCESS
OF CONVERSION OF LAND IN URBAN AND RURAL
PRODUCTION SUBDIVISIONS CLOSED: CAMPOS DOS
GOYTACAZES/RJ (1980-2011).**

Abstract

This dissertation we analyze the recent changes in the configuration of urban space in Campos dos Goytacazes (RJ), observed through the process of urban expansion and consolidation of condominiums upscale single-family residential. The methodology adopted in this study consisted of literature review, analysis of the Plan of Physical Development and Urban Land of the Campos (PDUC, 1979), the primary data collection through interviews and field research, with mapping of gated in urban area of Campos dos Goytacazes. The search results indicate that from the 1980s, with the decline of the cane sugar's economy in the region of Campos, farmland of cane sugar becomes "idle" and in parallel there was rapid urban expansion towards old farms, through the division of the land materialized in large private enterprises, including the residential condominiums closed. We found that urban sprawl in the lands of the old Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. is a process dictated by the interests of the state and private land agents, whose interests are configured in policy strategies, especially regarding urban planning laws, opening room for the speculative activities of urban developers, recovery generating area and pressure for the conversion rural land in urban areas. Thus, configured to form a suburban area, the use of which conforms speculative production space. The condominiums materialize the occupation of this suburban area, setting an axis valued expansion of the urban, representing a new housing option for layers of high status. The diffusion of new housing typology is intrinsically related to the imperative of fear and the quest for quality of life, coupled with the exclusivity and individualism, shaping relationships increasingly impersonal and distancing of the city and public space. This reality is demonstrated through the insulation of the house in the condominium unit and isolation unit condominium in the city, which has become synonymous with status and social differentiation.

Keywords: Urban sprawl, gated communities, Campos dos Goytacazes (RJ).

SUMÁRIO

Resumo	vii
Abstract	ix
Lista de figuras, quadros e gráficos	xii

INTRODUÇÃO	16
-------------------------	-----------

CAPÍTULO I - REFERENCIAL TEÓRICO

1.1 – CONCEITUANDO A PROBLEMÁTICA: A CONSTRUÇÃO DE BASES TEÓRICAS PARA ENTENDIMENTO DA REALIDADE URBANA.....	21
1.1.1 – <i>Em Busca de uma Teoria do Espaço</i>	21
1.1.2 – <i>O Estado e a Produção do Espaço Urbano</i>	29
1.1.3 – <i>Expansão Urbana e a Formação dos Espaços Periurbanos: da teoria à realidade empírica</i>	32
1.2 - NOTAS CONCEITUAIS À COMPREENSÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E A FRAGMENTAÇÃO URBANAS.....	41
1.3 – A PROBLEMÁTICA FUNDIÁRIA E IMOBILIÁRIA NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	47
1.4 - HISTÓRICO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO BRASIL.....	51
1.5 - LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS SEGUNDO A LEGISLAÇÃO FEDERAL.....	55

CAPÍTULO II – REFERENCIAL METODOLÓGICO

2.1 – METODOLOGIA.....	58
2.1.2 – <i>Escolha da Área de Estudo</i>	58
2.1.3 – <i>Estratégias e técnicas de coleta de dados</i>	60
2.1.4 - <i>Coleta de dados primários</i>	60
2.1.5 - <i>Coleta de dados secundários</i>	62
2.1.6 - <i>Procedimentos analíticos e interpretação de dados</i>	63

CAPÍTULO III - PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ): PRINCIPAIS ATORES, LÓGICAS E PROCESSOS SOCIOESPACIAIS

3.1 - O PODER PÚBLICO MUNICIPAL COMO MODELADOR DO ESPAÇO URBANO.....	64
3.1.1 – O Papel dos Planos Urbanísticos de 1902 e 1944 na construção do urbano moderno em Campos dos Goytacazes (RJ).....	64
3.1.2 - O Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (1979) e suas diretrizes para o crescimento urbano de Campos dos Goytacazes (RJ).....	67
3.2 - O SETOR SUCROALCOOLEIRO E SUA INFLUÊNCIA NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ).....	77

CAPÍTULO IV - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: FRAGMENTAÇÃO URBANA E EFETIVAÇÃO DO PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO DE TERRAS RURAIS EM URBANAS?

4.1 – CONDOMÍNIOS FECHADOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES E O NOVO PADRÃO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL.....	81
4.2 – EXPANSÃO URBANA E A LÓGICA DA LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ).....	84
4.3 - CONDOMÍNIOS FECHADOS SEGUNDO A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ).....	95
4.4 - O CONSUMO DA MORADIA UNIFAMILIAR HORIZONTAL EM CONDOMÍNIOS FECHADOS: ESTRATÉGIAS DE VENDA DE UM “ESTILO DE MORAR” PRIVADO E EXCLUSIVO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ).....	97
4.5 - ESTUDO DE CASO: A USINA DO QUEIMADO E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS DE SUAS TERRAS ATRAVÉS DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA.....	111
4.6 – OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NAS TERRAS DA USINA DO QUEIMADO: UM ESTUDO DE CASO.....	132

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	157
----------------------------------	------------

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	159
--	------------

ANEXOS.....	165
--------------------	------------

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Representação da faixa rural-urbana ou periurbana de acordo com o modelo de Bryant. Fonte: Instituto Jones dos Santos Neves, Espírito Santo (IJSN/ES).....	40
Figura 02: Localização do Município de Campos dos Goytacazes (RJ).....	58
Figura 03: Localização das terras da Usina do Queimado no vetor oeste de crescimento da malha urbana de Campos. Adaptado. Zacchi (2011).....	59
Figura 04: localização dos condomínios fechados na malha urbana de Campos, com destaque para os eixos viários onde os mesmos se expandem. Adaptado por Zacchi (2011).....	86
Figura 05: Condomínio Granja Corrientes, localizado no Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011).....	87
Figura 06: Condomínio Saint Germain, localizado no Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011).....	88
Figuras 07, 08, 09, 10, 11: Condomínios residenciais na Av. Alberto Lamego. Bougainvillée, Horto, Bosques das Acácias, Verdes Campos e Privilége. Zacchi (2011).....	88/89
Figuras 12, 13, 14. Condomínios residenciais na BR 356, Campos dos Goytacazes (RJ). Vale do Paraíba, Palm Spring e Remanso do Paraíba. Zacchi (2011).....	90
Figuras 15, 16, 17, 18, 19. Condomínios localizados na Avenida Nilo Peçanha: Golden Garden, Parque das Palmeiras I, Raul Linhares, Parque das Palmeiras II e condomínio da Torre. Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011).....	91/92
Figuras 20, 21, 22, 23, 24. Condomínios implantados nas proximidades da BR 101 em Campos dos Goytacazes (RJ): Athenas, Sonho Dourado, Nashville, Recanto das Palmeiras, Verti Vita. Zacchi (2011).....	92/93
Figura 25: Condomínio Villa Alice, sub-distrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011).....	94
Figura 26: Matéria que destaca o condomínio Villa Rica, atual Vila Alice, localizado no sub-distrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Jornal Folha da Manhã, 14 de março de 1999.....	94
Figuras 27, 28. Fotos do projeto do condomínio Terra Nova, Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Fonte: < http://www.rodobens-rni.com.br >.	95
Figuras 29, 30, 31, 32. Condomínios urbanísticos integrados à edificação, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo n° 7.975/2008. Verti Vita e Terra Nova, respectivamente, Campos dos Goytacazes. Zacchi, 2011.....	97
Figura 33: Condomínio residencial fechado Sonho Dourado. Material de propaganda veiculado no Jornal Folha da Manhã, 09 de abril de 1999. Zacchi (2011).....	102

Figura 34. Sistema de segurança (guarita) do condomínio residencial Athenas, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).....	103
Figura 35. Guarita do condomínio residencial Sonho Dourado, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).....	104
Figura 36. Muro do condomínio residencial Athenas, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).....	105
Figura 37. Muro do condomínio residencial Raul Linhares, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).....	105
Figura 38: Condomínio Residencial Vida Bela. Habitare Imobiliária. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento, 2011. Zacchi (2011).....	107
Figura 39. Projeto do condomínio residencial fechado Vivere. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento. Zacchi (2011).....	107
Figura 40: Localização do condomínio residencial fechado Vivere na malha urbana de Campos. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento. Zacchi (2011).....	108
Figura 41. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento Vivere. Zacchi (2011).....	109
Figuras 42 e 43. Projeto do condomínio Jardins Flamboyant. Material de divulgação. Zacchi (2011).....	110
Figura 44: Escritório e parte da fábrica do Queimado. Arquivo Particular da Família Nogueira.....	113
Figura 45: Prédio do escritório do Queimado. Arquivo Particular da Família Nogueira.....	113
Figura 46: Prédio da destilaria do Queimado. Arquivo Particular da Família Nogueira.....	114
Figura 47: Inácio Nogueira com o maquinista. Arquivo Particular da Família Nogueira.....	115
Figura 48: Inácio Nogueira na locomotiva. Arquivo Particular da Família Nogueira.....	116
Figura 49 - Genealogia simplificada da Família Nogueira. Dados fornecidos pela família em entrevista. Organizado por Zacchi (2011).....	117
Figura 50: Terras pertencentes às famílias herdeiras da Usina do Queimado, com destaque para a Rua Cora de Alvarenga, no Parque Julião Nogueira, primeira área parcelada para fins urbanos. Google Earth (2011).....	118
Figura 51: Extensão do muro do condomínio Parque das Palmeiras II, limítrofe com o muro do condomínio Parque das Palmeiras I e do Residencial do Queimado. Zacchi (2011).....	121

Figura 52: Terminal Rodoviário <i>Shopping Estrada</i> . Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).....	123
Figura 53. Empreendimento privado implantado nas terras da Usina do Queimado a partir da instalação do novo terminal rodoviário. Boulevard <i>Shopping</i> . <www.boulevardcampos.com.br>	123
Figura 54. Empreendimento privado implantado nas terras da Usina do Queimado a partir da instalação do novo terminal rodoviário. Walmart Supercenter. Zacchi (2011).....	124
Figura 55. Empreendimento privado implantado nas terras da Usina do Queimado a partir da instalação do novo terminal rodoviário. Academia de luxo Estação Saúde. Zacchi (2011).....	124
Figura 56: Malha urbana de Campos, 1978. Fonte: FUNDENOR, 1978. Arquivo LEEA/UENF.....	125
Figura 57: Terras da Usina do Queimado, a partir da Avenida Arthur Bernardes. Ao fundo, edifícios verticais localizados nas imediações do Parque Tamandaré. Fonte: Zacchi (2011).....	128
Figura 58: Terras da Usina do Queimado, com destaque para a Avenida Arthur Bernardes, Campos dos Goytacazes (RJ). Fonte: Zacchi (2011).....	128
Figura 59: Estrada de chão que se transformou na Amaral Peixoto, atual Avenida Nilo Peçanha. Aos fundos, o armazém e Usina do Queimado. (Data desconhecida) Fonte: Arquivo particular família Nogueira.....	130
Figura 60: Avenida Nilo Peçanha, 2011. Zacchi (2011).....	130
Figura 61: Avenida Arthur Bernardes, Perimetral Interna. Zacchi (2011).....	131
Figuras 62, 63, 64, 65. Avenida Senador José Carlos Pereira Pinto, no sub-distrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011).....	152/153
Figura 66. Localidade de Guandu, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011).....	153
Figuras 67, 68 e 69. Localidade de Terra Prometida, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011).....	153/155

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).....	83
Quadro 02: Condomínios residenciais fechados unifamiliares localizados nas terras da Usina do Queimado. Dados organizados por Zacchi (2011).....	132
Quadro 03: Número de membros que trabalham e número total de componentes das famílias entrevistadas.....	134
Quadro 04: Profissões e áreas de atuação dos membros das famílias que trabalham.....	134

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Principais atividades de lazer da família. Dados obtidos em entrevista com moradores de condomínios em Campos dos Goytacazes (RJ).....	137
Gráfico 02: Pessoas que convivem na prática das atividades de lazer da família moradoras dos condomínios. Dados obtidos em entrevistas com moradores de condomínios.....	139
Quadro 03: Áreas de uso comum mais freqüentadas no condomínio. Dados obtidos nas entrevistas.....	141
Gráfico 04: Contato com os funcionários do condomínio fora do trabalho. Dados das entrevistas.....	142
Gráfico 05: Síntese das motivações que levam a escolha pela moradia em condomínio. Dados das entrevistas.....	148

INTRODUÇÃO

Nesta dissertação analisamos as transformações recentes na configuração do espaço urbano de Campos dos Goytacazes (RJ), observadas através do processo de consolidação dos condomínios horizontais fechados unifamiliares de alto padrão em áreas periféricas¹, de expansão urbana², da cidade.

Admitimos que o processo de urbanização não ocorre de forma eficiente em todos os espaços, senão tende se concentrar em determinados pontos em detrimento de outros. Inversamente, a cidade difusa ou dispersa, termo que se originou na Europa na década de 1970, se define pela dispersão da população urbana pelo território, inclusive sobre as áreas rurais, sem que exista vínculo algum dessas pessoas com as atividades agrícolas: “[...] a cidade torna-se ilimitada do ponto de vista físico e funcional, mas difusa, ilimitada e fragmentada tanto social quanto administrativamente” (VALE e GERARDI, 2005, p. 233).

Alguns autores se referem à “cidade desconcentrada³” para tratar a dispersão da população urbana no espaço, entendendo por tal a que não se encontra funcionalmente vinculada a atividades próprias das áreas rurais. Vale e Gerardi (2005) concordam com tal definição e acrescentam que a suburbanização e periurbanização são processos conseqüentes da urbanização difusa.

Sposito (2010) reconhece que uma das formas de expansão territorial urbana ocorre pela associação entre proprietários de terras localizadas no entorno das cidades e incorporadores urbanos os quais elaboram o projeto de parcelamento das terras localizadas no limite rural/urbano. São estes agentes que atuam tomando as medidas necessárias para transformação das terras rurais, de fato ou apenas juridicamente, em terras urbanas, e por esta razão, potencialmente preparadas para uso urbano. Assim, trata-se de ação planejada visando à transformação, *a priori*, no plano jurídico, do potencial de uso das terras rurais em urbanas.

A transformação de terra rural, localizada no entorno das cidades, em urbana é muito interessante aos proprietários das terras e incorporadores, pois possibilita a ampliação da renda auferida da terra. Verifica-se, no caso brasileiro, a tendência à extensão progressiva

¹ A definição do termo Periférico proposta neste trabalho não está relacionada à definição clássica, mas no que se refere à centralidade urbana, a qual pode ser entendida através da concentração dos fluxos e dos serviços na área urbana. Tomando como base a cidade de Campos dos Goytacazes, Carvalho (2004) e Faria (1998) realizaram a espacialização da configuração urbana tendo como referência a estrutura espacial “centro X periferia” e sua fragmentação.

² Adotamos a definição do termo expansão urbana previsto pela Lei de Parcelamento do Solo do município de Campos dos Goytacazes (RJ), Lei nº 7.975/2008, o qual prevê em seu Art. 2º, inciso IV a área de expansão urbana como um espaço contínuo ou não à área urbana, com pouca ou nenhuma ocupação que possa, no futuro, transformar-se em urbana.

³ Entrena (2003).

do perímetro urbano, como forma de ampliar o montante de terras a serem loteadas, convertendo a renda da terra rural em urbana.

Outra forma de expansão urbana ocorre por meio do processo de expulsão dos pobres dos centros e centralidades para áreas mais distantes e periféricas, favorecendo o surgimento de novas favelas ou expansão das existentes, assim como de loteamentos clandestinos.

Caldeira (2000) observa que concomitantemente à expansão e consolidação da ocupação de áreas periféricas por populações pobres, a partir da década de 1980 ocorre a intensificação de outros processos socioespaciais urbanos como a verticalização das áreas centrais e a consolidação da ocupação do solo urbano pelos “enclaves fortificados” nas periferias, os quais têm como versão residencial os condomínios fechados.

A crise econômica da década 1980 somada à redução dos investimentos do setor público nos anos 80 e 90, em decorrência da derrocada do Sistema Financeiro da Habitação, alteraram a estrutura de provisão de moradia das grandes cidades brasileiras, as quais tiveram estreita relação com as novas tendências de organização interna do espaço metropolitano, tornando necessário repensar a configuração espacial dual centro x periferia predominante nas metrópoles brasileiras⁴. (LAGO, 2000)

O crescimento urbano difuso de Campos dos Goytacazes deu origem a um processo contínuo de expansão urbana. Considerando que o entorno da cidade é limitado por várias propriedades, que outrora foram de uso agrícola, a urbanização espraiada tem tornado tênue a separação entre a cidade e o campo.

A partir da década de 1980, com o declínio da economia sucroalcooleira na região de Campos, terras de cultivo de cana-de-açúcar tornam-se “ociosas” e paralelamente verificou-se rápida expansão urbana em direção a antigas propriedades rurais através de loteamentos e do parcelamento do solo, materializados em grandes empreendimentos, entre eles os condomínios residenciais fechados.

Para analisarmos a problemática que trata da configuração do espaço urbano de Campos, sobretudo no que marca seu processo de expansão sobre áreas rurais, elencamos alguns conceitos importantes, dentre eles: a produção do espaço urbano e o papel do Estado nesta lógica e a conformação dos espaços periurbanos como produto da urbanização e do processo de expansão urbana. Nesta ótica, os condomínios horizontais fechados materializam a ocupação dos espaços periurbanos, representando uma nova

⁴De acordo com Lago (2000) o Estado, por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) vinha garantindo desde a década de 60 a expansão da forma empresarial de produção da moradia. Como consequência as cidades brasileiras, entre 1970/80, tiveram um grande crescimento de edifícios de apartamentos produzidos para a classe média nas suas áreas centrais o que consolidou o padrão segregador da estruturação do espaço urbano, caracterizado, de maneira geral, pela moderna produção residencial no centro e pela consequente expulsão das camadas populares para a periferia.

opção de moradia para as camadas de alto *status*, fragmentando o modelo dual centro x periferia (CALDEIRA, 2000).

Apoiamo-nos nas construções teóricas de Lefebvre (2008) sobre a produção do espaço, o qual é entendido como produto sócio-histórico, lugar da re-produção das relações sociais e, nas proposições de Harvey (2005) que considera o Estado um instrumento de poder e dominação de classe, atuando a fim de conciliar os antagonismos entre as mesmas. O Estado também é considerado importante agente a serviço do capital, materializado nas grandes empresas, nas elites locais e em suas estratégias na produção do espaço.

É neste aspecto que ganha destaque o papel do Estado no processo de expansão urbana de Campos sobre áreas que, na jurisdição municipal, são classificadas como rurais, conformando os espaços periurbanos. O caso da Usina do Queimado é exemplar pois configura uma fronteira pouco marcada entre rural/urbano em Campos, sobretudo no que se refere à jurisdição das terras e ao uso recente que se tem dado a elas. Mostra ainda como os interesses dos proprietários fundiários configuraram-se em estratégias políticas, sobretudo no que tange as leis urbanísticas implementadas a partir de 1980. A partir deste período, a ocupação do solo nas terras da Usina do Queimado passou a ocorrer através de grandes investimentos do setor imobiliário, dentre eles, a construção dos condomínios horizontais fechados de alto *status*, indicando um eixo de valorização do espaço urbano, marcado pela formação dos espaços periurbanos para o qual se expande o setor sudoeste da cidade.

Partimos da premissa que o espaço urbano é produto sócio-histórico, resultado da atuação de vários agentes, dentre eles os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORREA, 2005). Na presente dissertação destacamos a atuação do Estado e dos agentes fundiários, principais responsáveis pela produção e reprodução do processo socioespacial de expansão da malha urbana de Campos sobre áreas rurais. O primeiro, em especial, através da legislação urbanística, no parcelamento e na definição do zoneamento, uso e ocupação do solo urbano; e o segundo através do controle que exerce sobre a propriedade da terra, elemento fortemente estruturante da organização do espaço.

Com base neste contexto, duas questões principais são suscitadas no estudo: 1) De que maneira o Estado, através da legislação urbanística, e os proprietários fundiários, através do controle sobre a propriedade da terra, atuam na produção do espaço nas áreas de expansão urbana, resultando em um processo socioespacial de crescimento urbano sobre áreas rurais? 2) Considerando que o processo de urbanização de Campos dos Goytacazes é espraiado e difuso e que o padrão residencial predominante é formado por habitações unifamiliares em bairros, quais as motivações têm levado à preferência pela moradia em condomínios horizontais fechados pelas camadas de alto *status* social?

Neste sentido, o trabalho tem os seguintes objetivos:

- Objetivo principal: analisar o processo de urbanização recente de Campos dos Goytacazes (RJ) identificando os processos socioespaciais decorrentes, com o intuito de apreender a relação rural/urbano na atual configuração socioespacial da cidade.
- Objetivos específicos: a) identificar o papel do Estado e dos proprietários fundiários no processo de conversão de terras rurais em urbanas nas áreas periurbanas de Campos; b) analisar o processo de expansão urbana de Campos através da implantação de condomínios horizontais fechados, identificando os principais atores envolvidos neste processo; c) promover a espacialização dos condomínios residenciais fechados na malha urbana de Campos, indicando as transformações que engendram e são engendradas por eles na conformação das áreas de expansão urbana; d) compreender as motivações e preferências pela moradia em condomínios horizontais fechados, uma nova tipologia habitacional unifamiliar que tem crescido na preferência das famílias das camadas sociais mais abastadas.

Para responder estas questões e alcançar os objetivos propostos, a dissertação foi dividida em quatro capítulos. No primeiro capítulo apresentamos os conceitos que pautam as reflexões teóricas acerca da produção do espaço, destacando Lefebvre, que concebe o espaço como produto sócio-histórico, meio e condição para reprodução das relações de produção, Manuel Castells, Harvey e a economia política marxista. Além disso, destacamos as ideias contidas nestes autores sobre o papel do Estado na produção do espaço. Também apresentamos uma discussão teórica acerca da dicotomia rural/urbano, campo/cidade e suas variações, com destaque para as formulações acerca da urbanidade/ruralidade e da formação das faixas de transição rural/urbano chamadas de áreas periurbanas. Neste capítulo também destacamos o processo de segregação socioespacial e as propostas de estruturação das cidades nas perspectivas da Escola de Chicago e da Teoria Marxista Social Crítica, as estruturas socioespaciais resultantes deste processo bem como suas variantes na constituição do urbano.

No segundo capítulo apresentamos os procedimentos metodológicos que orientaram o estudo, como a escolha da área de estudo, as estratégias e técnicas de coletas de dados e os procedimentos analíticos utilizados para analisarmos os dados primários e secundários levantados.

No terceiro capítulo refletimos sobre a urbanização de Campos dos Goytacazes, seu processo histórico, suas contradições, elementos e agentes estruturantes. Destacamos o papel do Estado e dos planos e intervenções urbanísticas na constituição do urbano campista, enfatizando o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos, de

fins da década de 1970, mostrando de que maneira ratifica os interesses dominantes na produção e apropriação das áreas de expansão da malha urbana de Campos dos Goytacazes (RJ).

No quarto capítulo apresentamos reflexões sobre a pesquisa empírica realizada nos condomínios fechados. Neste mesmo viés, apresentamos o processo de expansão da malha urbana da cidade através dos condomínios fechados, este direcionado pelos proprietários fundiários, com o aval do Estado, constituindo áreas valorizadas de expansão urbana. Realizamos a espacialização dos condomínios na malha urbana de Campos dos Goytacazes, verificamos a lógica de localização destes empreendimentos no espaço urbano e as mudanças espaciais engendram e são engendradas pelos mesmos. Também trazemos análises sobre os condomínios localizados na área das terras da Usina do Queimado, através de estudo de caso.

Verificamos o perfil e modo de vida dos moradores, a satisfação acerca das infraestruturas da área onde se localiza o condomínio, preferências ligadas à questão habitacional, relações com a vizinhança intramuros, com o bairro, o entorno, a cidade de Campos. Destacamos também aspectos relacionados ao consumo da moradia unifamiliar, as estratégias utilizadas pelo mercado para vender este “estilo de vida” nas cidades de médio porte, enfatizando como isso tem ocorrido em Campos. Apresentamos também uma discussão sobre algumas estratégias do *marketing* imobiliário, através de propagandas dos condomínios fechados, as quais buscam comercializar mais do que uma moradia: apontam para um “novo estilo de morar”, privado, exclusivo e desvinculado da vida e da interação pública, o qual tem sido amplamente aceito pelas camadas de alto *status* social.

Ao final, apresentamos as considerações finais do estudo e algumas reflexões acerca das questões e dos objetivos que orientaram o desenvolvimento da pesquisa, considerando a problemática que envolve o preconizado desenvolvimento urbano e o direito à cidade.

CAPÍTULO I - REFERENCIAL TEÓRICO

O objetivo deste capítulo consiste em demonstrar os principais aspectos atinentes à problemática da pesquisa. Apresentamos elementos que evidenciam a relação posta entre o teórico e o empírico, sobretudo no que se refere à orientação teórica dada ao estudo.

Antes de adentrarmos as discussões do capítulo é preciso deixar claro que as reflexões teóricas realizadas constituem-se, na realidade, um marco conceitual que fundamenta e torna coerente a pesquisa, ou seja, as discussões realizadas servirão como arcabouço conceitual que trará luz as questões levantadas ao longo da pesquisa empírica.

1.1 – CONCEITUANDO A PROBLEMÁTICA: A CONSTRUÇÃO DE BASES TEÓRICAS PARA ENTENDIMENTO DA REALIDADE URBANA

1.1.1 – *Em Busca de uma Teoria do Espaço*

Dissertar acerca de uma teoria não é uma tarefa fácil. Para tal, partimos do pressuposto que toda teoria é crítica, não é fixa nem imutável e tem como tarefa essencial compreender, por meio dos conceitos, a realidade, sendo esta complexa, em um fazer-se contínuo, sócio-histórico.

Refletir acerca da teoria do espaço requer um esforço teórico e conceitual em torno das contribuições de temas, conceitos e propostas diferenciadas, de autores marxistas importantes para as ciências sociais, com destaque para Lefebvre, Manuel Castells, David Harvey, Edward Soja e Milton Santos.

Devemos admitir que a análise espacial foi pouco desenvolvida por Marx e que, por um século, o marxismo não soube incorporar a interpretação materialista da espacialidade equiparável à sua interpretação materialista da história (SOJA, 1992). Segundo este autor é Harvey quem tem buscado, desde 1973⁵, extrair interpretações geográficas dos escritos de Marx. Não menos importante, consideramos a leitura marxista do espaço realizada por importantes autores da sociologia urbana, tais como Lefebvre (1970,1974), Castells (1972) e Lojikine (1981).

Nesta etapa do trabalho trazemos as contribuições conceituais à luz dos interesses deste estudo, os quais estão voltados para o entendimento do processo de constituição do urbano, dos processos, formas e agentes que o tornam meio e condição para a reprodução de relações sociais e local de conflito entre interesses entre classes e seus segmentos. Sendo assim, o debate em torno da teoria do espaço é necessário para compreendermos como o espaço urbano é constituído em Campos dos Goytacazes, sendo materialização e

⁵ Em 1973, com a publicação da obra “A Justiça Social e a Cidade”.

reflexo do interesse dos agentes sociais concretos, dentre eles, do próprio Estado e dos agentes fundiários.

Lefebvre (1972 – 2008) propõe a elaboração de uma teoria do espaço, na qual busca desenvolver uma análise da totalidade dos elementos que o produzem a partir da teoria marxista: “porque é possível que o espaço desempenhe um papel ou uma função decisiva no estabelecimento de uma totalidade, de uma lógica, de um sistema, precisamente quando não se pode deduzi-lo desses sistemas, dessa lógica, dessa totalidade.” (LEFEBVRE, 2008, p. 39). Assim, uma das maiores preocupações do autor é construir um conhecimento do espaço à escala global, a partir da crítica às descrições fragmentárias das ciências especializadas, apontando para uma nova contradição, entre, por um lado, a fragmentação do espaço (para a venda e a troca) e a capacidade técnica e científica da produção do espaço social em escala planetária.

Lefebvre (2008) trabalha com a construção teórica de hipóteses sobre a produção do espaço, sua definição e conceituação. Concebe, então, uma reflexão filosófica acerca da reprodução das relações sociais de produção, em sentido amplo, por meio da construção do espaço urbano na sua forma-conteúdo material e vivida.

Na análise do autor supracitado são levantadas quatro principais hipóteses que fazem parte do pensamento contemporâneo sobre o espaço. Na primeira delas o espaço aparece de forma pura, excluindo as ideologias, separado de todo conteúdo, o espaço é essência. Nesta perspectiva, esta concepção pura do espaço elimina o tempo histórico. Na segunda hipótese, o espaço é o resultado do trabalho e da divisão do trabalho, sendo, portanto, funcional e o produto da objetivação do social, das relações que a sociedade materializa a partir de uma intencionalidade.

Desta maneira, o espaço deixa de ser neutro e se torna instrumental, lugar e meio onde se desenvolvem estratégias, ganhando novas formas, conteúdos e significados para se tornar *estratégico*, dotado de intencionalidades. Nesse sentido, a estratégia de classes tenta assegurar a reprodução das relações essenciais através do espaço, e, assim, entende que não há espaço absoluto, vazio, pleno, a não ser para o pensamento filosófico-matemático, no paradigma das ciências naturais (LEFEBVRE, 2008).

O espaço é uma modalidade da produção no seio da qual as contradições e os conflitos se manifestam. Suas contradições não advem de sua forma racional, mas do conteúdo prático e social e, especificamente, do conteúdo capitalista. Com efeito, “o espaço da sociedade capitalista pretende-se racional quando, na prática, é comercializado, despedaçado, vendido em parcelas.” (LEFEBVRE, 2008, p. 57)

A terceira hipótese considera o espaço um meio, instrumento, mediação. O espaço é um instrumento político controlável, do Estado, de uma classe dominante, utilizado como

meio para dominação e que também realiza uma função: a da reprodução da força de trabalho pelo consumo.

Sob o aspecto da dominação, o espaço é entendido como um instrumento político intencionalmente manipulado:

O espaço não é um objeto científico descartado pela ideologia ou pela política; ele sempre foi político e estratégico. Se esse espaço tem um aspecto neutro, indiferente em relação ao conteúdo, portanto, “puramente” formal, abstrato de uma abstração racional, é precisamente porque ele já está ocupado, ordenado, já foi objeto de estratégias antigas, das quais nem sempre se encontram vestígios. O espaço foi formado, modelado a partir de elementos históricos ou naturais, mas politicamente. O espaço é político e ideológico. (LEFEBVRE, 2008, p. 62)

A classe dominante dispõe de um duplo poder sobre o espaço, pela propriedade privada do solo, que se generaliza por todo espaço, e pela globalidade, o conhecimento, a estratégia, a ação do próprio Estado (LEFEBVRE, 2008).

Vários métodos e abordagens do espaço são mencionados por Lefebvre (2008), em diferentes níveis de reflexão e de recorte da realidade. Afirma que o espaço é significativo e comporta experiências e sentidos que produzem e influenciam os comportamentos pessoais. Trata-se do que o autor chama de espaço vivido, vinculado à prática social. Este espaço vivido, também chamado de mental, gera o espaço social que está relacionado às estratégias desenvolvidas na cidade. Assim, o autor deixa clara a relação dialética entre espaço mental, percebido, concebido, e o espaço social, construído, produzido.

Percebe-se que a quarta hipótese é aquela que mais se aproxima da concepção de Lefebvre acerca do espaço: nela o autor considera este não é um produto como outro, objeto, coisa, mercadoria ou instrumento: “o espaço não é o lugar da produção das coisas, mas da re-produção das relações sociais.” (LEFEBVRE, 2008, p. 48). Aponta para uma nova problemática do capitalismo: a re-produção das relações de produção, que não coincide com a reprodução dos meios de produção, mas que se realiza no cotidiano, através dos lazeres e da cultura, da escola. Esta é uma das principais contribuições de Lefebvre ao pensamento social contemporâneo, o fio condutor de seus estudos acerca da vida cotidiana e da modernidade.

Analisando a *Questão Urbana* de Castells (1972) verifica-se que não existe uma teoria específica do espaço, mas desdobramento e especificação da teoria da estrutura social, que fornece as características de uma forma social particular, o espaço, e de sua articulação a outras formas e processos dados historicamente. Assim, analisar o espaço enquanto expressão da estrutura social resulta em estudar sua modelagem pelos elementos do sistema econômico, do sistema político e do sistema ideológico, bem como pelas combinações e práticas sociais decorrentes.

O ordenamento, a disposição das estruturas espaciais não é apenas resultante do processo do trabalho: Para Moreira (2006) o espaço “é produto do trabalho e condição material dele”.

A estrutura econômica é entendida como o principal elo conceitual de uma teoria do espaço: “numa sociedade que tem o modo de produção capitalista como dominante, o sistema econômico é o sistema dominante da estrutura social e, por conseguinte, o elemento *produção* está na base da organização do espaço”. (CASTELLS, 1972, p. 203)

Em busca de um objeto urbano de análise, Castells (1972) distingue dois elementos fundamentais da estrutura econômica: os meios de produção e a força de trabalho. Para ele, o urbano é uma unidade espacial de reprodução da força de trabalho e a produção do ambiente construído ocorre através dos processos pelos quais todo o conjunto de estruturas econômicas, políticas e sociais se articula com a unidade espacial. Nesse esforço, aponta que a especificação da unidade urbana traz a tona os problemas associados ao processo de consumo coletivo na sociedade moderna e em sua crise estrutural.

Os problemas considerados essenciais pelo autor estão estreitamente ligados aos processos de “consumo coletivo”, ou ao que os marxistas chamam de organização dos meios coletivos de reprodução da força de trabalho. Quer dizer, meios de consumo objetivamente socializados, que, por motivos históricos específicos, dependem essencialmente da intervenção do Estado, para a sua produção, distribuição e administração.

A partir dos princípios da economia política marxista, Gottdiener (2010) compreende que a forma urbana é “explicitada” como um produto da luta de classes. Lança a hipótese da existência de uma classe capitalista capaz de atuar monoliticamente a fim de harmonizar os eventos para que atendam às necessidades da classe dominante. Além disso, faz uma crítica à análise urbana marxista, visto que a mesma não fornece procedimentos pelos quais possamos especificar a relação entre a estrutura social e a estrutura espacial.

Teóricos com viés marxista explicam que os processos de desenvolvimento da cidade ou da urbanização são a manifestação espacial do processo de acumulação. Os melhores exemplos dessa abordagem apontam a gênese dos fenômenos urbanos dentro do processo de desenvolvimento, mostrando como a acumulação de capital se manifesta no espaço e como é afetada por esse mesmo desenvolvimento.

Harvey (2005) se destaca nesta análise, buscando compreender a natureza inter-relacionada do desenvolvimento capitalista e da forma espacial. A abordagem do ambiente construído de Harvey encontra-se principalmente no livro *A Justiça Social e a Cidade* (1973), que aproxima a análise urbana do viés marxista. Entende que a forma urbana pode ser explicada se focalizarmos os dois propulsores da sociedade: a acumulação de capital e a luta de classes.

Harvey (2005) inicia suas explorações com a aplicação de conceitos marxistas clássicos ao desenvolvimento urbano, como mais-valia, superprodução, a queda da taxa de lucro e a crise de acumulação. A esses acrescenta argumentos que explicam o surgimento do keynesianismo ou o Estado intervencionista e a investida hegemônica do capital financeiro; aspectos do capitalismo tardio não tratados por Marx.

O foco central da análise urbana de Harvey (1973) é o ambiente construído e como esse processo envolve a dinâmica do investimento de capital. Em primeiro lugar, Harvey (2005) especifica o papel funcional da cidade – o processo de acumulação – e as conseqüências desse papel para a estrutura de classes da sociedade. Define a cidade como um nó de interseção na economia do espaço, como um ambiente construído que surge da mobilização, extração e concentração geográfica de quantidades significativas de mais-valia (HARVEY, 1973).

O autor supracitado volta sua atenção para as mudanças que ocorreram em virtude da intervenção do capital na sociedade devido a crise da Grande Depressão dos anos 1930, especialmente os efeitos das medidas keynesianas e a maneira pela qual ocorre a acumulação de capital no espaço. Usando as categorias da economia política clássica, Harvey (1973) distingue entre três condições sob as quais capitalistas realizam mais-valia no espaço, que envolvem formas de rendimento, juros e lucro:

A primeira fração de capital concentra-se na renda e se apropria dela ou diretamente, como no caso dos senhores de terra, ou indiretamente, como indicam interesses financeiros que atuam através da especulação imobiliária. A segunda fração de capital busca ao mesmo tempo juros e lucro através da construção – contribuindo diretamente para o ambiente construído ou encarregando-se ela mesma da construção ou financiando a obra de outros. Existe uma terceira fração de capital que atua no interesse da classe como um todo. Denomina-a como “capital em geral”, pois ela considera o ambiente construído um local para apropriação efetiva de mais-valia, que favorece a acumulação de capital. Esta última fração é intervencionista por natureza, e atuou, desde a década de 30, pelo menos, mais diretamente através de programas administrados e sustentados pelo Estado que tentam garantir a sobrevivência da classe capitalista. (HARVEY, 1973, p.96)

Essa conceituação esclarece os avanços na explicação de Harvey (1973) sobre a produção da forma urbana pelo processo de acumulação de capital e, depois, especificando esse processo no espaço. O autor passa, então, a um terceiro tópico, voltado para construir uma teoria da relação entre o Estado e o capital no que se refere à intervenção no espaço. Sua análise integra o conflito de classes à relação contraditória entre o Estado e a sociedade civil.

Outro aspecto da obra de Harvey (1973) é o que trata da necessidade de explicar as mudanças na forma urbana. Seu argumento para a transformação do padrão urbano, da

cidade para a região metropolitana em expansão, focaliza as inter-conexões entre as frações de capital e a luta de classes. Afirma que o ambiente construído é transformado, essencialmente, pelo capital intervencionista que age através do governo. Portanto, sustenta que o capital não pode fazer com que o resultado de lutas em torno do ambiente construído seja determinado apenas pelas forças relativas de trabalho: o capital deve intervir, e ele usualmente o faz através da ação do Estado.

Como um dos últimos aspectos de sua obra, Harvey (1973) focaliza as mudanças infraestruturais no capitalismo contemporâneo que favorecem a circulação de capital e sua realização no espaço. Em síntese, o autor pretendeu explicar a produção do ambiente construído através de um quadro detalhado dos modos pelos quais o sistema capitalista trabalha e é transformado em reação a suas crises. Vincula a luta de classes a aspectos mais fundamentais do desejo que tem o capital de socializar a força de trabalho industrial, de administrar o consumo coletivo e de buscar medidas intervencionistas keynesianas.

Finalmente, assinala que esses esforços resultaram numa formação social dominada pelo capital financeiro – com a sociedade dependendo do funcionamento adequado de uma complexa estrutura monetária que mantém o capital circulando na forma de investimentos na cidade. Ao final admite que a natureza do espaço urbano foi alterada: originalmente um mecanismo de concentração e apropriação de mais-valia através da produção industrial, o meio ambiente urbano tornou-se um lugar criado para estimular o consumo e manter um alto nível de demanda efetiva.

A partir de uma visão da sociedade em que a classe capitalista intervém monoliticamente através do Estado para evitar crises de subconsumo, uma fração de capital, o capital financeiro, alcança hegemonia. Na abordagem de Harvey (1973) o montante periódico de investimento e a subsequente desvalorização do ambiente construído estão indicados, claramente, nos ritmos cíclicos do processo de investimento de capital no espaço. Assim, o processo de investimento de capital torna-se o foco central da produção do ambiente construído e a principal contribuição de Harvey (1973) foi sua elaboração sobre a relação entre os ciclos periódicos de investimento verificados empiricamente, que produzem o ambiente construído, e o processo de acumulação de capital conceituado em termos de circuitos.

Soja (1992) analisa a Geografia no período que denomina de pós-modernidade reafirmando a importância do espaço na construção de uma teoria social crítica. Entende que os arranjos espaciais são moldados com objetivo de fazer frente às exigências do capitalismo em períodos de crise, abrindo novas oportunidades de lucros, novas formas de manutenção do controle social e de estímulo à produção e ao consumo.

O autor também considera que existe uma problemática espacial intrínseca na história do capitalismo e que o modo como as relações espaciais e as configurações

geográficas são produzidas têm sido ignorados e mal interpretados pelos marxistas. Soja (1992) atribui a Harvey a busca por um marxismo espacializado e uma crítica espacializada do desenvolvimento capitalista, na produção e reprodução de um desenvolvimento geograficamente desigual, através de tendências simultâneas para a homogeneização, fragmentação e hierarquização dos espaços. Assim, a teoria do desenvolvimento desigual fornece a principal chave para caracterizar a geografia específica do capitalismo.

Em Espaço e Método Santos (1992) recomenda que é preciso apreender a relação do espaço com a sociedade, pois é esta que dita a compreensão dos processos e especifica as noções de forma, função e estrutura, elementos fundamentais para a compreensão da produção do espaço. Considerados em conjunto e relacionados, forma, função, processo e estrutura constroem uma base teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir a totalidade dos fenômenos espaciais. Em outras palavras, devem ser estudados concomitantemente e vistos na maneira como interagem para criar e moldar o espaço através do tempo.

O espaço, socialmente construído, para Barrios (1986), compreende o conjunto de elementos materiais transformados pelas práticas econômicas, apropriados pelas práticas políticas e constituídos em significações pelas práticas cultural-ideológicas.

As relações sociais que se verificam por intermédio das coisas materiais constituem a estrutura econômica da sociedade, as quais explicam as diretrizes da dinâmica social (BARRIOS, 1986). O espaço, por conseguinte, modificado em sua dupla condição de valor de uso e de valor de troca, é o produto das práticas econômicas. Assim:

Numa sociedade estratificada em classes, a forma pela qual se efetua a transformação do meio físico – e seu resultado concreto: o espaço modificado – só pode ser compreendida mediante exame dos interesses dos grupos sociais que dirigem a produção. (BARRIOS, 1986, p. 04)

Entendido também como um instrumento estratégico para a manutenção e fortalecimento da situação de poder e dominação entre as classes sociais, o espaço reproduz uma determinada organização social. Para Barrios (1986) no sistema capitalista a reprodução dos grupos dominantes estará centrada em torno da acumulação do capital.

O Estado, responsável pela tomada de decisões ao nível de uma formação social com base e domínio sobre um dado território, não está “à margem nem por cima das classes sociais, mas estas se inserem nele dando-lhe sempre um caráter classista” (BARRIOS, 1986, p. 07). Para a autora, evidências históricas mostram que o Estado assume a função mantenedora da ordem estabelecida, garantindo a reprodução das relações de produção dominantes, mesmo que tenha que ceder, conjunturalmente, a pressões das classes subordinadas. Dessa maneira, a função geral do Estado consiste em dar coesão interna aos elementos de uma formação social, convertendo-se no lugar onde se amainam as contradições e são legitimados os instrumentos de dominação entre classes.

Barrios (1986) considera que há necessidade de um novo esquema metodológico para o estudo do espaço construído nos países capitalistas, o qual deve deixar claro:

a) a produção do espaço é um fato técnico em sua aparência, porém social em sua essência; b) o elemento estruturador básico das sociedades históricas são as relações de dominação e subordinação que se estabelecem entre os homens durante o processo de trabalho; c) o elemento dinamizador da totalidade social constitui os conflitos resultantes da necessidade objetiva dos grupos dominantes de manter e fortalecer sua posição de classe mediante os processos de acumulação, dos quais o espaço é o instrumento material, e; d) o sistema político-ideológico, tendo por base o nível econômico, dá a coesão ao funcionamento do todo social. (BARRIOS, 1986, p. 23-4)

As preocupações espaciais foram introduzidas na análise marxista, sobretudo, circunscritas dentro de um arranjo que focalizava o desdobramento, no espaço, de estruturas econômicas, políticas e ideológicas.

Considera-se o espaço um elemento das forças produtivas da sociedade, especialmente através da atuação da sua forma ou *design*. É também entendido como um meio e instrumento de produção, através da reprodução de novos espaços pelas forças capitalistas para superar as crises do sistema. Assim,

A cidade, o espaço urbano e a realidade urbana não podem ser concebidos apenas como a soma dos locais de produção e de consumo [...] O arranjo espacial de uma cidade, uma região, um país ou um continente aumenta as forças produtivas, do mesmo modo que o equipamento e as máquinas de uma fábrica ou de um negócio, mas em outro nível. Usa-se o espaço exatamente como se usa uma máquina. (LEFEBVRE, 1979/1999, p. 128)

Portanto, o capitalismo como modo de produção sobrevive, em parte, por seu uso do espaço como reforçador daquelas relações sociais necessárias a essa sobrevivência.

Gottdiener (2010, p. 129) esclarece que para Lefebvre [...] o espaço não é apenas parte das forças e meios de produção, constitui também um produto dessas mesmas relações. Essa propriedade torna o espaço diferente de qualquer outro fator social ou mercadoria, um conceito pouco trabalhado pela economia política.

A principal contradição espacial da sociedade é a confrontação entre espaço abstrato - (exteriorização de práticas econômicas e políticas que se originam com a classe capitalista e com o Estado) - e espaço social - (espaço de valores, produzidos pela complexa interação de todas as classes na vivência diária) - (LEFEBVRE, 1999). A solução humanista encontrada pelo autor implica o fim da alienação através de uma abordagem revolucionária da vida cotidiana e da produção do espaço. Na análise final, a crítica do autor ao capitalismo se baseia em sua suposição de que o espaço produzido destrói a vida cotidiana e o nível de civilização associado anteriormente à cidade. Sua prática, conforme aponta Gottdiener

(2010), significa transformar as relações de propriedade existentes e acabar com a dominação do espaço social pelo espaço abstrato.

Assim, a teoria do espaço de Lefebvre (1999) propõe um projeto, uma estratégia de libertação que não significa substituir a luta de classes, mas apenas complementá-la enfatizando a compreensão da produção do espaço em concomitância com a ação radical. Assim, entende a problemática concernente aos usuários do espaço como uma articulação complexa entre forças econômicas, políticas e culturais, mais do que como algo que emerge unicamente do domínio político. Os usuários do espaço de Lefebvre, portanto, também, são usuários da vida cotidiana.

Para Gottdiener (2010) uma teoria do espaço requer um entendimento detalhado da relação entre o Estado, sociedade e o próprio espaço: Castells e Lefebvre fornecem esta conexão. O objetivo de Castells e de Lefebvre é fornecer uma concepção global da articulação entre sociedade e espaço, e por esta razão fornecem alternativas para o pensamento marxista encontrado mais comumente sobre a análise do espaço.

1.1.2 – O Estado e a Produção do Espaço Urbano

Partindo do pressuposto que a produção do espaço não é neutra e que o Estado tem papel-chave neste processo, apresentamos algumas reflexões teóricas sobre a lógica de atuação do Estado na estrutura espacial, com destaque para a contribuição de autores marxistas como Lefebvre, Harvey, Gottdiener. Através das contribuições destes autores temos como objetivo promover uma aproximação teórica com a realidade, mostrando os instrumentos e mecanismos de atuação do Estado na produção do espaço urbano de Campos dos Goytacazes (RJ).

A economia política marxista atribui ao espaço o *status* de receptáculo, um produto indireto da administração, pelo Estado, da crise estrutural do capitalismo. Esta não considera o Estado agente que diretamente produz o espaço. Assim, para os economistas políticos, a importância das relações sócio-espaciais para o entendimento das lutas urbanas é sempre secundária no tocante às condições econômicas. Porém, Gottdiener (2010) admite que o Estado capitalista desempenha um papel mais direto na produção do espaço.

Harvey (2005) apresenta as bases teóricas marxistas para o entendimento do papel do Estado nas sociedades capitalistas mostrando que o mesmo desempenha, necessariamente, certas tarefas básicas mínimas no apoio do modo capitalista de produção. O autor interpreta a visão do Estado contida em Engels e considera que:

[...] O Estado não é, de modo algum, um poder, de fora, imposto sobre a sociedade; assim como não é a realidade da idéia moral, a imagem e a realidade da razão, como sustenta Hegel. Em vez disso, o Estado é o produto da sociedade num estágio específico do seu desenvolvimento; é o reconhecimento de que essa sociedade se envolveu numa contradição insolúvel, e está rachada em antagonismos irreconciliáveis, incapazes de ser exorcizados. No entanto, para que esses antagonismos não destruam as classes com interesses econômicos conflitantes e a sociedade, um poder, aparentemente situado acima da sociedade, tornou-se necessário para moderar o conflito e mantê-lo nos limites da ordem; e esse poder, nascido da sociedade, mas se colocando acima dela e, progressivamente, alienando-se dela, é o Estado. (HARVEY, 2005, p. 79)

Já os estudos de Marx sobre o Estado se orientam no sentido de refutar o idealismo filosófico de Hegel mediante a elaboração da interpretação materialista do Estado como expressão ativa, consciente e oficial da atual estrutura da sociedade. Assim, sob o ponto de vista de Marx, o Estado que se origina da necessidade de manter os antagonismos de classe no controle, é, normalmente, o Estado da classe economicamente dirigente, e assim, detém os meios de controlar e explorar as classes oprimidas.

O Estado origina-se da contradição entre os interesses particulares e os coletivos (HARVEY, 2005). No entanto, como tem que assumir uma existência independente para garantir o interesse comum, torna-se o lugar de um “poder alienígena”, por meio do qual pode dominar os grupos sociais. A classe dirigente domina também a produção e distribuição das idéias, produzindo a ideologia que a sustenta no poder, legitimada pelas noções difundidas de justiça, direito e liberdade, as quais são apresentadas como se tivessem um significado independente de qualquer interesse específico de classe.

O uso do Estado como instrumento de dominação de classe origina contradições quando a classe dirigente exerce seu poder em interesse próprio e afirma que suas ações são para o bem de todos. A estratégia para resolver esta contradição está baseada na ligação entre a ideologia e o Estado: “[...] os interesses de classe são capazes de ser transformados num ‘interesse geral ilusório’, pois a classe dirigente pode, com sucesso, universalizar suas idéias como ‘idéias dominantes’”. (HARVEY, 2005, p. 81)

No capitalismo o Estado precisa amparar e aplicar um sistema legal que seja capaz de abranger conceitos de propriedade, indivíduo, igualdade, liberdade, direito, entre outros, correspondente às relações sociais de troca sob este modo de produção. Assim,

A garantia do direito da propriedade privada dos meios de produção e da força de trabalho, o cumprimento dos contratos, a proteção dos mecanismos de acumulação, a eliminação das barreiras para a mobilidade do capital e do trabalho, e a estabilização do sistema monetário [...] estão todos dentro do campo de ação do Estado. (HARVEY, 2005, p. 84)

A produção do espaço e a política urbana são oriundas das manifestações do conflito de classes: esta é a questão urbana de Castells (1972). Para ele a teoria do Estado perpassa pelo que chama de consumo coletivo: os bens de consumo coletivo, necessários

para a reprodução da força de trabalho são oferecidos pelo Estado através do orçamento público, visto que não existe incentivo para que o capital privado os forneça. Assim, como a lógica do capital não pode satisfazer diversas reivindicações fundamentais o Estado intervém na produção, distribuição e administração dos meios de consumo coletivo e organização espacial desses serviços.

A intervenção do Estado no consumo coletivo cumpre, dentro do ambiente construído, inúmeras funções que favorecem os interesses capitalistas (CASTELLS, 1972). Em primeiro lugar, suportando as necessidades dos trabalhadores, a intervenção diminui a responsabilidade do setor privado em prover os meios para a reprodução das necessidades da força de trabalho. Demonstra ainda, que o investimento do Estado no ambiente construído sempre é feito com capital privado, ou subsidiando a renovação dos investimentos deste.

Para Gottdiener (2010), Castells criou uma teoria perfeitamente desenvolvida da crise do capitalismo, associada aos aspectos duplos de intervenção do governo no setor privado e de sua responsabilidade social para cobrir os crescentes custos de reprodução da força de trabalho e de manutenção da qualidade de vida, sobretudo no pós-guerra. Assim, a política urbana é explicada, em parte, pela intervenção do Estado como expressão de uma sociedade de classes que apenas pode ajudar a tornar políticas as contradições econômicas que necessitam dessa intervenção.

Embora Castells (1972) tenha avançado com o conceito de consumo de coletivo no desenvolvimento da relação entre o Estado e o espaço, não esclareceu a natureza do próprio Estado na sociedade moderna (GOTTDIENER, 2010).

A abordagem do Estado por Lefebvre difere fundamentalmente da de Castells, pois este vê no Estado uma condensação dos interesses de classe, que conseqüentemente atua como um regulador do conflito de classes e suas decisões e políticas se inserem nos interesses de longo prazo do capital monopolista, mas seu *status* é relativamente independente das necessidades capitalistas imediatas.

Porém, para Lefebvre o Estado é uma estrutura para o exercício do poder, que não pode ser reduzido apenas a interesses econômicos, isto é, o Estado pode agir, e na maioria das vezes o faz, no interesse do capital. Em contraste com Castells, portanto, o Estado é uma forma hierárquica, dotada da abstração concreta de poder, numa relação de subordinação-domação, que é então utilizada por burocratas para controlar a sociedade.

Lefebvre (1999) chega à essência do urbano por uma argumentação histórica, segundo a qual o capitalismo como totalidade é um projeto histórico inacabado. Como modo de produção, mudou e alterou-se desde a época de Marx, a fim de sobreviver. Concebe a sobrevivência do capitalismo como uma conseqüência de sua capacidade de recriar todas as relações sociais necessárias para o modo de produção numa base contínua, o que foi

possível, no decurso dos anos, pelo uso do espaço pelo capitalismo. Nas palavras de Lefebvre (1999): “o capitalismo considerou-se capaz de atenuar (se não resolver) suas contradições internas por um século, e o fez ao realizar o crescimento. Não podemos calcular a que preço, mas conhecemos os meios: ocupando espaço, produzindo um espaço” (LEFEBVRE, 1999)

Em resumo, o urbano para Lefebvre (1999) é uma forma espacial que sustenta o processo de reprodução do capital, ao passo que para Castells (1972) essa essência é um processo, a reprodução da força de trabalho, que está embutida numa força espacial. O papel do Estado nesse processo é contraditório. De um lado, precisa intervir a fim de preservar as coerências do espaço social em face de sua destruição pelas transformações capitalistas dos valores de uso em valores de troca – isto é, de espaço social em espaço abstrato. De outro, suas intervenções são explicitadas pela relação de dominação. Por conseguinte, as intervenções do Estado não resgatam o espaço social; ao contrário, ele apenas ajuda a hegemonia do espaço abstrato, produzindo alguns de seus próprios espaços através do planejamento.

Assim como postulado por Lefebvre (1999), assumimos que o Estado é uma estrutura de poder e que suas intervenções instauram a destruição do espaço social e sua forma compacta confinada, a cidade. O Estado coloca-se contra a classe trabalhadora ou mesmo contra as frações do capital: ele é inimigo da própria vida cotidiana, pois produz o espaço abstrato que nega o espaço social, que suporta a vida cotidiana e a reprodução de suas relações sociais (LEFEBVRE, 1999).

1.1.3 – Expansão Urbana e a Formação dos Espaços Periurbanos: da teoria à realidade empírica

Demonstrada a atuação do Estado na produção do espaço, um dos objetivos importantes do presente trabalho é compreender o processo de expansão urbana, entendendo como ocorre sobre áreas que, na jurisdição municipal, são classificadas como rurais, verificando de que maneira o Estado direciona, seleciona e incentiva a ocupação de determinados espaços, seja pelo mercado imobiliário, seja pelos trabalhadores e usuários da cidade.

Reconhecemos que uma das principais marcas do século XXI foi o intenso processo de urbanização. Embora tenha se iniciado há cerca de 5.500 anos⁶, nunca se havia experimentado um ritmo tão grande de crescimento do número de cidades, seus tamanhos

⁶ Sjoberg (1972, p.38) destaca que as primeiras cidades se formaram por volta de 3.500 a.C. e Mumford (1998, p. 42) afirma que os mais antigos restos urbanos são datados por volta de 3.000 a.C.

e a proporção de pessoas que vivem nos espaços urbanos, relativamente aos habitantes dos espaços rurais.

Para Lefebvre (1999) a transformação da sociedade moderna em sociedade humanista deve ocorrer na forma de uma “revolução urbana”. Assim, a hipótese lançada por ele, em 1970, com a publicação do livro *Revolução Urbana*, se baseia na “urbanização completa da sociedade”, sendo esta “hoje virtual, amanhã real” (LEFEBVRE, 1999, p. 13). Esta expressão é reservada à sociedade que nasce da industrialização, originando um processo no qual a cidade domina e absorve a produção agrícola, convertida em produção industrial e a subordina às lógicas e demandas urbanas.

O conceito de sociedade urbana é proposto para denominar a “sociedade pós-industrial, ou seja, aquela que nasce da industrialização”. Assim, só pode ser concebida ao final de um processo, no qual explodem as antigas formas urbanas, herdadas de transformações descontínuas.

A industrialização e o crescimento econômico estenderam suas consequências ao conjunto dos territórios, regiões, nações resultando na transformação dos agrupamentos tradicionais em unidades mais vastas que os absorvem, recobrem: “o tecido urbano se prolifera, estende-se, corrói os resíduos da vida agrária” (LEFEBVRE, 1999, p. 15). O denominado “tecido urbano” não designa, de maneira restrita, o domínio edificado da cidade, mas “o conjunto das manifestações do predomínio da cidade sobre o campo” (LEFEBVRE, 1999, p. 15), o que implica assumir que elementos como uma rodovia, uma segunda residência em pleno campo fazem parte do tecido urbano. Desta idéia partem as formulações de Rua (2004) acerca dos conceitos de urbanidade e ruralidade, que serão adiante discutidos.

Assim, o urbano (entendido como sinônimo de “sociedade urbana”) define-se não como realidade acabada, situada em relação à realidade atual, de maneira recuada no tempo, mas, ao contrário, como horizonte, virtualidade, o que coloca desafios e potencialidades enormes para a pesquisa sobre a cidade.

O crescimento demográfico urbano foi dando origem a um processo contínuo de expansão da malha urbana e diversos reflexos sobre a estruturação das cidades. O termo “cidade difusa”, originado na Europa na década de 1970, caracteriza-se pela dispersão da população urbana no território, inclusive sobre as áreas rurais, sem que exista vínculo desta população com as atividades agrícolas (VALE e GERADI, 2005).

Tal processo foi diferencialmente associado a conceitos como o de suburbanização (nas literaturas anglo-saxãs, espanhola e italiana) rurbanização e periurbanização (na literatura francesa e espanhola). Na América do Norte e em parte da Europa, fala-se principalmente de contra-urbanização (ENTRENA, 2003). Compreendemos que

suburbanização, periurbanização ou rurbanização são, na verdade, processos conseqüentes da urbanização difusa.

Em defesa da concentração e da diversidade de uso dos espaços urbanos, Jacobs (2001) alega que a densidade habitacional é muito importante para a maioria dos distritos urbanos e para seu desenvolvimento futuro, embora raramente isso seja considerado fator de vitalidade. Segundo a autora, as altas densidades são mal vistas na teoria do planejamento urbano habitacional, pois acredita-se que elas levam a toda espécie de dificuldade e ao insucesso. Porém, considera que as grandes concentrações de pessoas são uma das condições necessárias para o florescimento da diversidade urbana.

A expansão urbana ocorre em razão da disponibilidade de solo, do avanço dos sistemas e infraestruturas dos transportes, da extensão das comodidades urbanas às áreas rurais (VALE E GERARDI, 2005) e, sobretudo, pelo interesse dos proprietários de terras que estão no entorno das cidades e dos incorporadores urbanos que se aliam a esses proprietários na elaboração do projeto de parcelamento de terras rurais (SPOSITO, 2010). Estes agentes são responsáveis pela elaboração do projeto urbano da área em expansão de interesse, incluindo o maior número possível de lotes a serem comercializados, definindo as áreas públicas e de uso comum (ruas, calçadas, áreas de lazer, institucionais e de proteção ambiental).

Embora o referido projeto deva obedecer à legislação em vigor (principalmente, legislação ambiental, lei de parcelamento do solo, lei do perímetro urbano e lei de uso e ocupação do solo), quando o mesmo não atende às premissas legais, iniciativas privadas são tomadas para que ele seja aprovado independentemente da legislação vigente. Também fica a cargo dos proprietários fundiários e/ou incorporadores imobiliários tomarem as medidas necessárias à transformação de terras rurais, de fato ou apenas juridicamente, em terras urbanas, tornando-as, do ponto de vista legal, preparadas para o uso urbano. (SPOSITO, 2010).

O processo de expansão urbana difusa torna tênue a separação entre a cidade e o campo, porque há que se considerar que a cidade cresce em sua demanda por solo, transformando a terra rural em terra urbana. As terras que estiverem mais próximas da cidade já constituída (concentrada) são as mais propensas a serem parceladas, e podem, por esta razão, ser objeto de iniciativas de especulação, sobretudo por pressão dos proprietários das mesmas, resultando no processo de extensão da malha da cidade. Neste sentido, no plano político-administrativo, são passíveis de serem loteadas as terras que compõem o cinturão que está em torno da cidade já constituída e compreendida por seu perímetro urbano (SPOSITO, 2010).

O processo de transformação de terra rural em terra urbana é extremamente interessante aos proprietários fundiários e/ou incorporadores, porque possibilitam a

mudança da renda da terra, a multiplicação do número de unidades a serem comercializadas, o que implica aumento nos lucros auferidos. No caso brasileiro, Sposito (2010) observou a tendência à extensão progressiva do perímetro urbano como forma de ampliar o montante de terras passíveis de serem loteadas.

A extensão do perímetro urbano para áreas que estão além da cidade concentrada não tem sido acompanhada de legislação que estabeleça parâmetros para a abertura de loteamentos. O que se tem observado é a falta de contigüidade entre a cidade concentrada e a gleba a ser loteada tanto em termos de uso do espaço como de circulação. O resultado é uma cidade marcada por descontinuidades territoriais que se estende gerando vazios urbanos e espaços que não tem forma nem uso do solo urbano entre as parcelas já loteadas da malha urbana. Assim:

A partir de uma lógica de produção do espaço urbano como essa, a cidade estende-se para além dela, incorporando terras rurais, sem efetivamente ou imediatamente, transformá-las em terras de uso e ocupação urbanas. Constituem um território indefinido, do ponto de vista morfológico, tanto as glebas que estão à espera de ser loteadas, porque estão compreendidas pelo perímetro urbano, como as recém- loteadas, parcialmente comercializadas e, eventualmente, com paulatina incorporação de edificações nos lotes que resultaram do parcelamento da terra. Não são mais campo e não chegam a ser ainda, plenamente, cidade, podendo-se admitir então que são cidade/campo. (SPOSITO, 2010, p. 13)

Na opinião de Entrena Duran (2003, p.57), a distinção entre campo e cidade torna-se cada vez mais difícil pelo fato que “as periferias citadinas ou áreas periurbanas tendem a aumentar sua extensão e, sobretudo, ter limites cada vez mais indefinidos com respeito à área rural”. Assim, ocorre a expansão dos limites urbanos e, com isso, a dissolução de conceitos tradicionais de cidade e campo.

A compreensão teórica das dimensões do rural e do urbano não é uma busca recente, pois desde as primeiras décadas do século XX aspectos econômicos, políticos e socioculturais da relação campo-cidade foram abordados, sobretudo pelo acelerado processo urbano-industrial que se instalava no país. De acordo com Rosa e Ferreira (2010), nas décadas de 1950 e 1960, os estudos sobre essa temática se intensificaram, e a maioria deles trabalhava sob um forte viés dicotômico, isto é, abordava a realidade rural e urbana levando em consideração duas organizações totalmente distintas, de maneira que a existência de uma excluía a da outra.

Embora distinções e oposições possam e devam ser reconhecidas entre o campo e a cidade, elas não são suficientes para a análise do que se tem chamado de a “questão cidade-campo” porque este estudo requer a compreensão das relações e complementaridades que se estabelecem entre esses dois espaços (SPOSITO, 2010).

Para Sobarzo (2010) a diferença entre cidade e campo em Lefebvre (equivocadamente igualado por alguns autores aos termos urbano e rural) tem experimentado alterações no tempo. Na era industrial observa-se uma clara diferenciação em função da divisão do trabalho, a “absorção” do campo pela cidade, a explosão da cidade no campo. Porém, a construção do “urbano” supõe a superação dessa divisão, a cidade e o campo permanecem, mas as relações se transformam e as formas ganham novos conteúdos. Isso não significa dizer que o campo tende a desaparecer em decorrência da urbanização da sociedade, mas que urbano e rural permanecem com conteúdos sociais diferenciados (“urbanidade” e “ruralidade”), e a oposição cidade/campo atenua-se. (SOBARZO, 2010, p. 3)

Quando Lefebvre (1999) analisa a extensão do tecido urbano não está se referindo somente à malha urbana, ruas e construções, mas a uma lógica, a um conteúdo social, que surge com a industrialização, o que leva à prevalência das trocas, da compra e venda e do mundo de mercadoria, do dinheiro e do capital (SOBARZO, 2010, p. 7). É a redefinição de formas e conteúdos da cidade e do campo que importa para Lefebvre, modificando a maneira pela qual devem ser analisados.

Refazendo o longo percurso do processo de urbanização, Sposito (2010) reconhece a presença de certos atributos associados aos espaços urbanos, sendo eles a concentração demográfica, a diferenciação social e a unidade espacial. A concentração demográfica é, sem dúvida, o mais usual dos atributos tomados para caracterizar as cidades, porém, seria ingênuo e pouco eficaz afirmar que parâmetros demográficos se aplicam a um país marcado por elevado grau de diversidade regional, por grandes disparidades e por ritmos de mudança e modernização diferenciados.

A diferenciação social é outra característica que acompanha a urbanização. O estabelecimento da divisão social do trabalho e de relações de poder que sustentam essa divisão teve, como condições e consequência, a constituição de espaços diferentes entre si – cidade e campo – correspondentes a papéis também dispares desempenhados no âmbito das sociedades. Porém, não é importante distinguir ou diferenciar os dois espaços, mas compreender seus sentidos e papéis assim como analisar as relações políticas, econômicas e os valores culturais que, em cada espaço-tempo, orientam as articulações entre cidade e campo (SPOSITO, 2010, p. 06).

Para compreender o campo e a cidade no período contemporâneo é relevante destacar que no século XX a tendência de extensão territorial das cidades foi mais intensa que a observada nos séculos anteriores do processo de urbanização, alterando as morfologias urbanas e tornando muito mais difícil distinguir, no plano das formas espaciais, a cidade do campo. Em outras palavras, isso significa que a área de transição entre o que se entende como cidade e o que se compreende como campo têm se ampliado

consideravelmente, gerando um nível maior de indefinição ou de dificuldade de distinção entre espaços urbanos e espaços rurais (SPOSITO, 2010).

Sposito (2010) trabalha com a idéia da formação de um *continuum* cidade-campo e afirma que este reconhecimento não pressupõe o desaparecimento da cidade e do campo como unidades espaciais distintas, “[...] mas a constituição de áreas de transição e contato entre esses espaços que se caracterizam pelo compartilhamento, no mesmo território, de usos de solo, de práticas socioespaciais e de interesses políticos e econômicos associados ao mundo rural e ao urbano” (SPOSITO, 2010, p. 11).

Assim, não se trata apenas das formas (cidade e campo), mas sim das relações entre eles e dos interesses entre atores sociais que tem sua vida econômica, política e social associados aos espaços urbanos e rurais. As formas confundem-se porque as relações se intensificam e os limites entre estes dois espaços tornam-se imprecisos, criando condições favoráveis para se pensar numa nova unidade espacial que contém, contraditoriamente, o urbano e o rural enquanto modo de vida, superpostos, amalgamados e intrinsecamente relacionados (SPOSITO, 2010).

Seguindo esta lógica, Rosa e Ferreira (2010) argumentam que campo e cidade só podem ser concebidos em suas relações:

Relações estas que podem ser avaliadas a partir de diferentes eixos: legal, espacial, paisagístico, demográfico, sociocultural, econômico, histórico, entre tantos outros que informam sobre as proximidades e os distanciamentos entre o rural e o urbano. E nesse contexto, acredita-se que o conceito de *continuum* possa ser repensado, não para reforçar a dicotomia urbano-moderno *versus* rural-atrasado, mas para salientar a perspectiva de que tanto o campo, quanto a cidade – e tanto a população rural, quanto a população urbana – são partes de uma mesma sociedade (ROSA e FERREIRA, 2010, p. 10).

O “rural” e o “urbano” são entendidos como resultado de interações múltiplas, transescalares, não-hierarquizadas, apresentando possibilidades espaciais em um movimento histórico, de forma que rural e urbano integram-se preservando as suas especificidades (RUA, 2005). Este pensamento vai de encontro às proposições de Ianni (1996) e Graziano da Silva (1997), os quais se situam em uma linha clássica de análise, procedente de Marx, a qual aponta para a unificação homogeneizadora do rural pelo urbano. Ao contrário, concordamos com RUA (2002) o qual ultrapassa o corte tradicional rural/urbano e assume a idéia das “urbanidades no rural”: todas as manifestações do urbano em áreas rurais sem que estes espaços sejam tratados formalmente como urbanos. Assim, a urbanização física, formal, sucede a urbanização ideológica, cultural, extensiva, difusa, em suas manifestações aqui chamadas de “urbanidades”.

Considerando a urbanização da sociedade um *devoir*, uma virtualidade, Rua (2005) afirma que o rural não deixará de existir em face da generalização da urbanização visto que o desenvolvimento desigual é a expressão geográfica das contradições do capital, isto é, um processo de desenvolvimento social e econômico que é desigual no espaço e no tempo, inerente ao capitalismo.

Aproximando as discussões sobre as “urbanidades no rural” em Campos dos Goytacazes e na região Norte e Noroeste do Estado do Rio de Janeiro verifica-se sensível transformação no padrão da renda fundiária, em que se misturam duas lógicas de uso da terra – a rural e a urbana. Embora o uso seja, predominantemente, voltado para a agricultura e pecuária, outros usos integrados à lógica urbana de renda territorial são identificados, como o que inclui formas especulativas em terrenos subaproveitados, que poderão ser transformados em loteamentos ou condomínios de luxo: “esta é, certamente, uma das mais freqüentes manifestações de ‘urbanidades’ no rural fluminense [...]” (RUA, 2005, p. 60). Assim, na maior parte da zona canavieira fluminense percebe-se claramente a presença de “urbanidades” como marca da urbanização, num rural modificado, mas sem perder suas especificidades.

Autores como Vale e Girardi (2005) e Entrena (2003) trabalham com o conceito de periurbano para denominar as zonas de transição entre cidade e campo, onde se mesclam atividades rurais e urbanas na disputa pelo uso do solo: “[...] plurifuncionais, que se submetem a grandes e rápidas transformações econômicas, sociais, e físicas, além de possuírem um dinamismo marcado pela proximidade de um grande núcleo urbano” (VALE e GERADI, 2005, p. 235).

As terminologias espaço periurbano e rururbano também geram confusão entre os pesquisadores. Espaço periurbano é um termo mais utilizado pelos franceses e será a denominação adotada neste trabalho. Todavia, existem outras denominações para trabalharmos o processo tais como: franja rural-urbana ou “rurbana” (FREYRE, 1968), sombra urbana, subúrbio, ex-urbano, região urbana e semi-urbano (VALE e GERADI, 2005, p. 236).

Ao analisarmos o espaço periurbano é preciso levar em consideração que sua existência e ocupação são resultado de um tipo de crescimento urbano difuso, em que a expansão da cidade ocorre de forma a ocupar cada vez as áreas rurais mais próximas. O resultado do crescimento difuso da cidade é um aumento na segregação espacial e o surgimento de novos tipos de especialização funcional.

Para facilitar a compreensão da faixa rural-urbana, aqui chamada de área periurbana, apresentamos o modelo formulado por Bryant⁷, ilustrado na figura 01. Apesar de

⁷ Bryant; Russwurm (1982) *apud* Molinero (1990, p. 325)

conhecidas as limitações nas proposições de modelos para compreensão da realidade, reconhecemos o esforço que o mesmo representa em termos de síntese da forma resultante do processo de periurbanização das cidades.

O modelo de Bryant identifica como “cidade concentrada” a área efetivamente urbanizada ou área ocupada por edificações contínuas e, como “margem urbana”, o limite entre essa área e a faixa rural-urbana. O perímetro urbano aparece após esta faixa, configurando uma tendência a expansão do território. Além disso, constata-se no modelo que o limite municipal encontra-se muito distante das áreas urbanas.

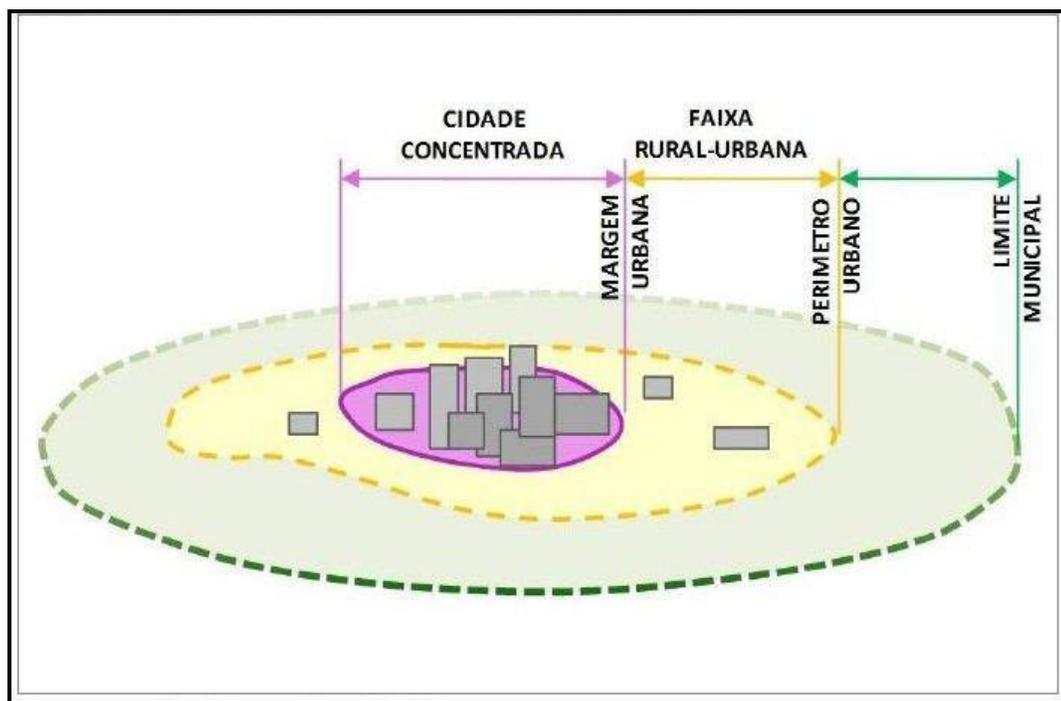


Figura 01: Representação da faixa rural-urbana ou periurbana de acordo com o modelo de Bryant.
Fonte: Instituto Jones dos Santos Neves, Espírito Santo (IJSN/ES).

As áreas periurbanas são caracterizadas por formas de urbanização dispersa, de difícil distinção entre campo e cidade. Isto acontece em um contexto no qual as periferias citadinas ou áreas periurbanas tendem a aumentar sua extensão, e, sobretudo, ter limites cada vez mais indefinidos com respeito à área rural. Assim, são zonas em transição entre cidade e o campo, nas quais misturam-se atividades urbanas e agrícolas, que competem pelo uso do mesmo solo. Esta circunstância leva a maioria dos autores que estudam os espaços periurbanos a concebê-los como espaços plurifuncionais, que estão submetidos a grandes e rápidas transformações, cujo dinamismo está, em grande medida, marcado pela cidade. Considera também que as formas de “cidades dispersas” ou de “campos

urbanizados” aparecem como um novo tipo de cidade que nasce da crise da cidade (ENTRENA, 2003).

Castells (2000) entende que estas são áreas onde se diluem as distinções tradicionais entre a cidade e o campo, a cidade e a periferia. Nelas se incluem, em descontinuidade espacial, zonas construídas de diversas densidades, espaços abertos, atividades agrícolas, reservas naturais, extensões residenciais e concentrações de serviços e atividades industriais, espalhadas ao longo de eixos de transporte constituídos por autopistas e sistemas de transporte público.

Em contrapartida, Vale e Gerardi (2005) argumentam que a plurifuncionalidade do espaço periurbano também pode variar no tempo, quer dizer, ele pode ser espaço de reserva, tornar-se área de expansão ou espaço produtivo, ou ainda, área residencial, dependendo do momento histórico.

Como espaços de reserva para valorização fundiária, as áreas periurbanas tem preço elevado do solo, deixando de serem rurais para se tornarem urbanas, negociadas em metros quadrados e não mais em hectares. Assim, a manifestação da especulação imobiliária pode ocorrer tanto na venda dos lotes quanto na sua estocagem/reserva destas áreas para valorização no mercado imobiliário e venda posterior.

Souza (2007) admite que nas bordas da cidade é comum existir uma “faixa de transição” entre o uso da terra tipicamente rural e urbano. Para este autor, essa faixa de transição é denominada, entre os geógrafos anglo-saxões franja rural-urbana, e, entre os franceses, espaço periurbano, sendo ambas consideradas no Brasil.

Para Souza (2007), quanto maior a cidade, em geral, mais complexo tende a ser o espaço periurbano:

Nele se encontra uma mistura duas ‘lógicas’ [...] de uso da terra: a rural e a urbana. A ‘lógica’ rural é a da terra enquanto terra de trabalho para agricultura e a pecuária; o solo, aqui, tem valor não apenas devido à localização do terreno, mas, também, um valor intrínseco, devido às diferenças de fertilidade natural. Já a ‘lógica’ urbana é a do solo enquanto um simples suporte para as atividades que independem de seus atributos de fertilidade: produção industrial [...] atividades terciárias, habitação e circulação [...]. (SOUZA, 2007, p. 27-8)

Até então, as definições de Souza (2007) sobre o espaço periurbano coincidem com as de Vale e Gerardi (2005) e de Entrena (2003). Porém, o primeiro autor avança no conceito ao afirmar que pode confundir na franja rural-urbana é que a face visível do espaço continua tendo um aspecto “rural”, até mesmo bucólica, através de algumas plantações e de espaços servindo de pastagem para algumas cabeças de gado, enquanto, por trás disso, verifica-se uma presença, cada vez mais forte, da “lógica” urbana de uso do solo.

Assim, grandes áreas servindo de pastagem nada mais são, freqüentemente, que uma “maquiagem” para glebas mantidas como reserva de valor por empreendedores urbanos:

São, assim, terras de especulação, em ‘pousio social’, por assim dizer, e que serão convertidas, depois de muitos anos ou mesmo após algumas décadas, em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto *status*, dependendo de sua localização. Nem tudo aquilo que parece ser, por conseguinte, de fato é, em matéria de espaço periurbano. (SOUZA, 2007, p. 28)

Desta forma, o sentido de periurbano adotado para analisar a estruturação da expansão urbana de Campos dos Goytacazes sobre áreas rurais, considerando o caso das terras da antiga Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda., refere-se a grandes áreas não parceladas para fins urbanos, localizadas muito próximas aos pontos centrais em termos de fluxos, equipamentos e serviços, com a presença de importantes vias de acesso a elas. Estas áreas são classificadas, juridicamente, como rurais, ou seja, nelas incide o tributo ITR (Imposto Territorial Rural), porém as mesmas têm servido como espaço periurbano de “reserva” para o mercado fundiário e imobiliário local, na qual tem se configurado um eixo valorizado de crescimento urbano de Campos.

Partindo do pressuposto que a estruturação do espaço urbano segue lógica conflitual, resultando em processos e formas espaciais excludentes, a seguir apresentamos vertentes e autores que trabalham com a conceituação da segregação urbana, da Escola de Chicago à Teoria Crítica Marxista, com objetivo de discutirmos estas teorias a fim de ampliar o entendimento sobre o processo que se configura na realidade em questão.

1.2 - NOTAS CONCEITUAIS À COMPREENSÃO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Neste tópico destacamos análises teóricas que contemplam a compreensão do processo de segregação socioespacial, enfatizando a Teoria Social Crítica, que tem como base a crítica marxista às formas ecológicas de compreensão da organização socioespacial urbana.

É consenso entre pesquisadores que estudam as cidades, tais como Castells (2000), Harvey (2005), Lojkine (1991), Correa (2003) que as primeiras abordagens sobre segregação urbana surgiram, entre as décadas de 1920 e 1940, a partir da difusão das idéias de autores ligados à Universidade de Chicago, especialmente Robert Park, Ernest Burgess e Louis Wirth. As concepções destes autores foram, por muitos anos, a base principal da teoria e da pesquisa na Sociologia Urbana.

Dois conceitos principais desenvolvidos pela Escola de Chicago merecem destaque. Um é a chamada abordagem ecológica na análise urbana, a qual se caracteriza por empregar princípios da ecologia para interpretar os fenômenos urbanos; o outro conceito é a caracterização do urbanismo como modo de vida, entendendo-o enquanto forma de existência social, destacando a impessoalidade de muitos contatos cotidianos e em toda vida social da cidade moderna.

Castells (2000) afirma que a organização urbana proposta pelos teóricos da Escola de Chicago explicita-se por um conjunto de processos que moldam, distribuem e correlacionam as chamadas unidades ecológicas - expressões espaciais que apresentam especificidades com relação ao seu ambiente imediato. Os principais processos ecológicos utilizados para explicar os fenômenos sociais seriam: a concentração, a centralização, a descentralização, e a segregação e a invasão-sucessão.

De acordo com Correa (2003), numerosas críticas à Escola de Chicago são plenamente justificadas, visto que apresenta uma interpretação naturalista da sociedade e do espaço, bem como carregam consigo um estigma culturalista.

A Escola de Chicago é exemplo de aplicação do darwinismo social de Spencer para o qual a idéia de equilíbrio social e espacial é parte do ideário. Castells (2000) acrescenta que o esforço teórico da Ecologia Humana, em particular a partir da Escola de Chicago, domina ainda a apreensão da organização urbana, na literatura e na prática, seja através da retomada de seus temas clássicos ou através das críticas e reações suscitadas, sendo impossível abordar a análise da organização do espaço sem uma discussão, mesmo que sucinta, desta tradição de pesquisa.

Apesar das limitações das proposições da Escola de Chicago, não se pode negar, com as devidas reservas metodológicas, a atualidade do pensamento de Wirth (1967), primeiro, ao desvincular o urbano do caráter quantitativo e, segundo, ao perceber que o “modo de vida urbano” estendeu-se para além dos limites das cidades:

O grau em que o mundo contemporâneo poderá ser chamado de ‘urbano’ não é medido inteira ou precisamente pela proporção total que habita as cidades. [...] Os desenvolvimentos tecnológicos no transporte e na comunicação [...] acentuaram o papel das cidades [...] e estenderam enormemente o modo de vida urbano para além dos limites da própria cidade (WIRTH, 1967, p. 98-100)

Em alternativa ao pensamento da produção do espaço urbano defendido pelos teóricos da Escola de Chicago, estudiosos marxistas como Lojkine (1981), Castells (2000), Harvey (2005), dentre outros, fornecem contribuições acerca da lógica perversa que rege a estruturação das cidades, reflexo das relações sociais contraditórias entre capital e trabalho.

Lojkin (1981) distingue três tipos de segregação urbana, sendo eles: 1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é mais alto, e periferia; 2) Uma separação entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular e; 3) Um esfacelamento generalizado das “funções urbanas”, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, o que a política urbana racionalizou sob o nome de zoneamento.

Reconhecemos que estes três tipos de segregação socioespacial não são excludentes. Lojkin (1981) distingue tipos de segregação urbana, porém não esclarece como a mesma é produzida. Entende a segregação sócio-espacial como fenômeno cuja variável absoluta seria “o preço e a utilização dos solos”, onde haveria uma tipologia de segregações entre as camadas de classe de alta renda e as de baixa renda (centro x periferia; moradias x zonas de moradias populares; zonas de escritório, indústria e comércio).

Presume-se, de acordo com o autor supracitado, que as classes de mais alta renda fiquem com a terra mais cara e as de mais baixa renda, com a mais barata. Porém, Villaça (2001) mostra que as classes sociais de alta renda também ocupam terras baratas⁸ na periferia, através da moradia em condomínios residenciais de alto *status*, o que não torna, a rigor, verdadeiro considerar que o preço da terra, por si, determina a distribuição espacial das classes sociais.

O Estado monopolista é considerado o principal agente da distribuição social e espacial dos equipamentos urbanos para as diferentes classes e frações de classe, refletindo ativamente nas contradições e nas lutas de classe geradas pela segregação social dos valores de uso urbanos. Assim: “longe de unificar o aparelho de Estado, a subordinação de sua política à fração monopolista do capital vai, pelo contrário, agravar as fissuras, as contradições entre segmentos estatais, suportes de funções sociais contraditórias” (LOJKINE, 1981, p.193).

A segregação urbana, de acordo com Castells (2000, p. 250) “[...] é a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com imensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia”. Nesta perspectiva, propõe um entendimento integrado da organização do espaço pelo modo de produção vigente: a distribuição dos locais residenciais segue as leis gerais da distribuição dos produtos. Os agrupamentos

⁸ De acordo com Correa (2003) os proprietários fundiários buscam obter a maior renda de suas propriedades, sendo esta alcançada através da instalação de equipamentos e infraestruturas urbanas pelo poder público. Assim, com a valorização ocorre a elevação dos preços da terra - em razão do controle da propriedade -, sendo esta então adquirida por aqueles que dispõem de recursos para obtê-la, junto ao mercado.

ocorrem em função da capacidade social de cada indivíduo, isto é, dentro do sistema capitalista, em função de suas rendas, de seus *status* profissionais, do nível de instrução, de filiação étnica, da fase do ciclo de vida, gênero, e outros.

O processo de segregação urbana não ocorre apenas através da distribuição da residência dos grupos sociais no espaço, mas é a expressão, em nível da reprodução da força de trabalho, das relações complexas e mutáveis que determinam suas modalidades. Castells (2000) compreende o espaço enquanto produto social, sendo assim, para ele não há espaço privilegiado em termos funcionais a priori: a definição e redefinição do mesmo ocorre segundo a conjuntura da dinâmica social.

Harvey (2005), por sua vez, utiliza um viés crítico para explicar a formação urbana capitalista, afirmando que conteúdos burocráticos administrativos, raciais e de gêneros contribuem para a ocorrência da segregação espacial. Também argumenta que sob a égide do capitalismo existe um amplo leque de práticas de classe que, associadas ao capital e a reprodução da classe social, implicam a necessidade de controlar a força de trabalho determinando inclusive de quais áreas da cidade esta pode dispor.

Analizando a segregação socioespacial no contexto urbano brasileiro Villaça (2001) afirma que há segregações das mais variadas na metrópole brasileira, sobretudo entre classes, etnias ou nacionalidades. O autor aborda a segregação entre classes sociais, visto que esta é dominante na estruturação das metrópoles do Brasil. Define-a como um processo segundo a qual, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* da metrópole.

Apesar de considerar que a segregação não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço, Villaça (2001) reconhece que o modelo centro x periferia é o mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira, sendo:

O primeiro, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente pelos excluídos. O espaço atua como mecanismo de exclusão (VILLAÇA, 2001, p. 143).

A segregação, tanto social como espacial, é uma característica importante das cidades e as regras que organizam o espaço urbano são padrões de diferenciação social e de separação, as quais variam cultural e historicamente, revelando os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam na cidade (CALDEIRA, 2000).

De acordo com Correa (2003), pode-se falar em um processo indissociável e simultâneo de auto-segregação e de segregação imposta, o primeiro referindo-se à segregação da classe dominante, e o segundo à dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas. A classe dominante segrega os outros grupos sociais

na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano.

Ademais, o Estado é considerado agente-chave na produção da segregação urbana: atua na organização espacial de forma variável no tempo e no espaço, refletindo a dinâmica social, da qual é parte. Assim, interfere na geração de vários processos e formas espaciais, tais como: na desapropriação de terrenos, na regulamentação do uso do solo, no controle do preço das terras, na cobrança dos impostos fundiários e imobiliários, na taxação de terrenos livres, na organização de mecanismos de crédito à habitação e, no investimento público na produção da infraestrutura urbana. Através deste produz, de forma direta, a segregação socioespacial, visto que sua atuação diferencial no espaço valoriza determinados espaços, em detrimento de outros.

Esta valorização é apropriada privadamente pelo mercado que se encarrega de selecionar aqueles que terão ou não acesso às melhorias urbanas, configurando a apartação, no espaço, entre ricos e pobres: os ocupantes de áreas nobres, bem equipadas, e os ocupantes de áreas carentes em serviços e estruturas públicas urbanas e frágeis ambientalmente, respectivamente.

Assumimos que as ações do Estado não são neutras, e refletem conteúdos sociais conflitantes, sobretudo privilegiando os segmentos da classe dominante. Para Correa (2003), o Estado atua na organização espacial de forma variável no tempo e no espaço, refletindo a dinâmica social, da qual é parte. Atua como grande industrial, consumidor do espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de atuar na regulação do uso do solo e de ser alvo dos movimentos sociais urbanos. Também promove a desapropriação de terrenos, a regulamentação do uso do solo, o controle do preço das terras, dos impostos fundiários e imobiliários, a taxação de terrenos livres, o investimento público na produção da infraestrutura, a organização de mecanismos de crédito à habitação, evidenciando o papel crucial que desempenha na produção e reprodução da segregação socioespacial, que se intensifica através de mecanismos excludentes que se colocam entre a sua atuação e os interesses do mercado imobiliário.

Analisando a segregação na metrópole paulista, Caldeira (2000) identifica, através de uma periodização, três principais formas de expressão deste processo socioespacial. A primeira delas estendeu-se do final do século XIX até os anos de 1940, produzindo uma cidade concentrada em que os diferentes grupos sociais se localizavam em uma área urbana restrita e estavam segregados pelos tipos de moradias.

A segunda forma espacial da segregação identificada é a centro x periferia, a qual dominou o desenvolvimento da cidade dos anos 40 até os anos 80: nela os diferentes grupos sociais estão separados por grande distância, as classes média e alta se concentram nos bairros centrais, dotados dos melhores equipamentos urbanos e os pobres vivem na

periferia precária e distante. Embora a segunda forma de expressão da segregação seja a mais analisada pelos estudiosos que discutem a cidade, uma terceira forma espacial vem se configurando desde os anos 1980, mudando consideravelmente a configuração da metrópole paulista.

Sobrepostas ao padrão centro x periferia, as transformações recentes geram espaços em que grupos sociais estão próximos fisicamente, separados por muros e tecnologias de segurança, mas distantes socialmente, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns.

A esses espaços Caldeira (2000) denomina “enclaves fortificados”, privatizados, desvinculados da vida e interação pública, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho, que tem como principal justificativa o medo do crime e da violência urbana. Tornam-se atraentes para os grupos sociais tem abandonando a esfera pública das ruas – deixadas aos pobres -, bem como para os que buscam, fora das áreas centrais, o padrão e a qualidade de vida, mesmo residindo em grandes centros urbanos. Desta maneira, o espaço intra-urbano limita cada vez mais a acessibilidade, a livre circulação, o contato e o encontro entre grupos e classes sociais.

A partir destas considerações, mencionamos a análise de Tachner e Bógus (2001) sobre a metrópole paulista, que pode ser aplicada, guardadas as devidas proporções, às cidades de médio porte, indicando que os processos espaciais resultantes de formas econômicas perversas têm conformado o chamado “caleidoscópio urbano”. Este é resultado de um tecido urbano no qual se percebem enclaves, lado a lado, de riqueza e de pobreza, em meio a uma malha indistinta, sem urbanidade, de um tecido fragmentado, uma analogia a uma “colcha de retalhos”.

Campos dos Goytacazes, uma cidade de porte médio e nó de interseção de diversas atividades no âmbito regional, desempenha um papel importante na região Norte Fluminense. Faria (2001) mostra que desde fins do século XIX as atividades comerciais, financeiras, industriais e de serviços - ligadas ao açúcar -, começam a ganhar destaque, e Campos experimenta uma realidade dual: a adequação às mudanças oriundas das exigências do capitalismo, estas ligadas ao projeto de desenvolvimento e a uma nova ordem e racionalidade, representada pela cidade; e a manutenção de antigos modos de vida, representado pelo campo.

Sob este último aspecto, e levando em consideração que a terra é um importante pilar de estruturação da economia e da sociedade campista, na qual estivera pautada uma das principais fontes de riqueza do município, realizamos, a seguir, alguns apontamentos teóricos sobre a problemática fundiária e imobiliária urbana e suas implicações sobre o acesso à cidade, destacando, aspectos relativos à transformação da renda da terra urbana e

da atuação dos agentes do mercado imobiliário na estruturação da especulação imobiliária, através da valorização diferencial do espaço urbano.

1.3 – A PROBLEMÁTICA FUNDIÁRIA E IMOBILIÁRIA NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Baseados em Ribeiro (1997) admitimos que a defesa de uma política fundiária deve estar no centro do debate sobre a questão urbana no Brasil, e o mercado de terras é um dos principais mecanismos geradores dos problemas urbanos. A relação entre a propriedade fundiária e a estruturação das cidades é decorrente de dois mecanismos: as imperfeições do funcionamento do mercado, que permite a especulação com os preços fundiários e a ligação estreita entre os investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos urbanos com a valorização da terra, sendo o Estado o principal responsável pelos mecanismos geradores da segregação socioespacial.

Consideramos que a terra urbana não é um bem produzido, e, portanto, não tem valor, mas adquire um preço. Assim, por não ser fruto do trabalho humano, a terra é uma mercadoria *sui generis*: “[...] não é produto do trabalho, não pode ser reproduzida, não se consome e tem seu preço constantemente elevado, e por mais ‘velha’ que fique nunca se deteriora” (RODRIGUES, 1991, p.16-7). Desta forma, é considerada um falso capital, pois se valoriza sem que a origem desta valorização seja uma atividade produtiva. Isso significa que o preço fundiário não se origina da lei da oferta e da procura, pois, não havendo a produção de terras, não pode haver lei de oferta (RIBEIRO, 1997). Logo, a demanda por terras suscita a oferta, o que equivale dizer que o preço da terra é determinado pela demanda. Porém, não significa dizer que é a demanda de consumidores finais que gera o preço da terra, mas a demanda dos agentes capitalistas que necessitam de terras para valorizar os seus capitais⁹.

Seguindo este raciocínio, admitimos que a terra não é um meio de produção qualquer, pois não se transforma, ou seja, é um bem não-reproduzível: suas características naturais, artificiais e acessibilidade não se repetem em outra porção do espaço. Assim, o preço da terra é determinado pelo poder do proprietário controlar sua demanda e pela disposição do usuário remunerar aquele proprietário em termos de valor de uso e de valor de troca.

Carlos (1999) acrescenta que o espaço produzido enquanto mercadoria entra no circuito da troca atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro

⁹ De acordo com Ribeiro (1997), o estudo da renda fundiária urbana passa pela análise das condições de valorização de cada fração de capital, procurando-se aprender o significado e a importância da localização para cada uma das frações.

(especialmente do setor financeiro para o setor imobiliário¹⁰, através dos financiamentos habitacionais) de modo a viabilizar a reprodução. O espaço é explorado e as possibilidades de ocupá-lo emergem uma nova lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço que se reproduz, ordenando e direcionando a ocupação, fragmentando o espaço vendido em pedaços e, com isso, tornando os espaços trocáveis a partir de operações que se realizam através e no mercado.

Dito isto, podemos considerar que o mercado de terras é intrinsecamente monopolista, principalmente devido ao baixo índice de substituidade/reprodutibilidade dos terrenos, tendo em vista a heterogeneidade do tecido das cidades. Assim a propriedade da terra é um monopólio sobre uma mercadoria escassa, a qual tem acesso controlado pelo proprietário através do mercado, condição necessária à produção da habitação. Esta não é facilmente reproduzível, dado que é uma mercadoria complexa, a qual requer expressivos investimentos, em infraestrutura, serviços.

Enquanto mercadoria regulada pelas leis de mercado, o espaço tem alterado o uso que dele se faz e, conseqüentemente, o acesso da sociedade a ele. Assim, “o valor de troca se impõe ao uso do espaço na medida em que os modos de apropriação passam a ser determinados, cada vez mais, pelo mercado” (CARLOS, 1999, p.175).

A compreensão dos mecanismos de formação dos preços das terras, bem como os efeitos destes sobre a configuração espacial das cidades, passa pela análise da relação entre a valorização dos capitais e o uso do solo (RIBEIRO, 1997). O solo urbano adquire preço porque vários agentes capitalistas estabelecem concorrência para controlar as condições urbanas que permitem o surgimento de lucros extraordinários. Estes têm origem no acesso diferenciado que a localização dos terrenos propicia em termos do valor de uso que representam. Assim, o preço da terra urbana é um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização.

Tomando como base estas reflexões iniciais, construiremos uma breve reflexão sobre a teoria da renda da terra retomada por Lefebvre (1999), analisada a partir das formulações de Karl Marx, tomando como base as especificidades urbanas, mostrando como a problemática fundiária interfere na estrutura e na provisão de moradias nas cidades, realizando uma aproximação com nosso campo de pesquisa.

¹⁰ A união do capital financeiro com o imobiliário é considerada a principal forma de garantir fluxos de recursos para o financiamento da produção, dado o longo tempo de rotação do capital no setor imobiliário, pois o financiamento da produção e do consumo imobiliários abrevia o tempo de giro do capital na produção e reduz o tempo de sua rotação (BOTELHO, 2008). Acrescenta ainda que a despeito de uma série de alternativas encontradas ao longo do tempo para obtenção deste financiamento, muitas vezes compete ao Estado subsidiar parte da produção de moradias, seja pela produção direta, pelo financiamento aos construtores e promotores imobiliários, ou pela concessão de crédito acessível às camadas médias e mais pobres.

Lefebvre (1999) aplicou formulações marxistas sobre a renda fundiária à realidade urbana, considerando a existência de “rendas urbanas”, que se assemelham às rendas fundiárias rurais, sendo elas: renda diferencial I, na agricultura é dada pelas melhores terras e no urbano é chamada de renda de situação, pois está relacionada à localização privilegiada de uma porção do espaço em relação às centralidades; a renda diferencial II é a renda técnica, obtida pelos investimentos de capitais, chamada no urbano de renda de equipamento; a renda absoluta¹¹ existe em função da propriedade privada e está relacionada à escassez da terra e; a renda de monopólio, que está imbricada nos demais tipos de renda e fundamenta-se na pequena, ou nula, reprodutibilidade de um bem, neste caso, da terra, que é uma mercadoria de oferta limitada, resultando em preços de monopólio¹².

Assim, o caráter formal da propriedade (o direito de propriedade), permite ao proprietário fundiário mesmo sem dispor de capitais e sem investir, captar uma parte da mais valia: “Ele extrai da terra, sem mesmo explorá-la, sem tocá-la com seus dedos, mesmo ausente, a renda dita absoluta e uma grande parte das rendas ditas diferenciais, vindo da diversidade das terras, de sua fertilidade variável, da localização mais ou menos favorável, dos trabalhos de infra-estrutura efetuados e dos capitais investidos” (LEFEBVRE, 1999, p. 166)

Caetano (2005) afirma que a expectativa da elevação do preço da terra, chamada por Rangel (2004) de “quarta renda”, é a base da aquisição de ativos em terras. Na concepção deste autor:

A quarta renda, mensurável no processo de reavaliação dos ativos, opera como se de fato fosse uma renda territorial, até porque perde-se a consciência de sua verdadeira etiologia. Assim, mesmo a terra não utilizada – a qual, conseqüentemente, não produz nenhuma verdadeira renda territorial – produz quarta renda, a qual se soma às outras, caso existam e, dado que o preço da terra é uma função direta da renda total [...] (RANGEL, 2004, p. 140)

Assim, a associação entre a renda diferencial, renda absoluta e renda de monopólio gera a expectativa no proprietário fundiário pela elevação do preço da terra, originando a quarta renda, pautada na especulação.

Vários fatores contribuem para alterar o preço dos terrenos urbanos: ligados às condições do ambiente (natural ou construído), a articulação com os fatores físicos,

¹¹ A renda territorial absoluta, de acordo com Karl Kautsky, “[...] resulta da posse privada do solo e de oposição existente entre o interesse do proprietário fundiário e o interesse da coletividade. A nacionalização do solo suprimi-la-ia reduzindo o preço dos produtos agrícolas. (KAUTSKY, 1980, p. 80)

¹² Segundo Ribeiro (1997), a renda de monopólio tem como limite o desejo e a capacidade de pagamento dos compradores.

acessibilidade a serviços, meio natural, vizinhança, fatores que atuam no conjunto da zona onde o terreno se localiza - posição da zona em relação ao centro da cidade, ligação com o sistema de transportes, regulamentação urbanística - e fatores gerais que influenciam a formação dos preços fundiários no conjunto da sociedade, tais como o ritmo de crescimento da população, conjuntura econômica, estrutura de propriedade, entre outros.

Nas cidades, algumas áreas destacam-se pela presença de elementos físicos e técnicos que conferem aos seus ocupantes melhor “localização” em relação aos centros de consumo, empregos, decisões. Admitindo que a unidade imobiliária representa um valor de uso muito complexo, a reprodutibilidade de uma localização privilegiada no espaço urbano é tarefa deveras difícil para o capital imobiliário e pouco possível para o capitalista isolado. Assim, dado a sua complexidade, algumas parcelas do solo urbano não são reprodutíveis.

Também podemos assumir que o acesso a uma determinada localização está relacionado à demanda solvável, ou seja, consumidores “dispostos” a pagar uma renda de monopólio para se localizarem nas áreas mais privilegiadas em função do *status* que tal localização pode conferir aos seus usuários e ao acesso privilegiado às centralidades do urbano.

Correa (2003) destaca os proprietários fundiários como agentes importantes na produção do espaço urbano visto que buscam obter a maior renda fundiária de suas propriedades: estão particularmente interessados no processo de conversão de terras rurais em urbanas, na valorização de suas propriedades pelas benfeitorias e infraestruturas públicas. Isso significa que os proprietários fundiários estão interessados no valor de troca da terra e não em seu valor de uso¹³.

Diante de toda complexidade envolvida na produção de localizações privilegiadas no espaço urbano, concordamos com Botelho (2008) quando afirma que o Estado é um importante agente para o mercado imobiliário urbano: através de suas ações e regulamentações interfere ativamente no preço da terra e na sua valorização:

A localização de infra-estrutura e de equipamentos de uso coletivo sob sua responsabilidade, as leis de zoneamento, os planos de “revitalização urbana” de certas áreas da cidade, o fornecimento de financiamento para a compra da moradia e a produção da moradia pelo poder público são alguns dos exemplos de como o Estado tem um papel ativo para a formação da renda fundiária urbana [...]. (BOTELHO, 2008, p. 28)

¹³ Corroboram com esta análise autores como Singer (1982), Carlos (1999) e Maricato (2007). Esta autora afirma que de um lado estão os usuários da cidade, ou seja, os trabalhadores que querem da cidade condições para a sua vida, que a utilizam como valor de uso: ela é entendida como lugar de moradia, lazer, segurança, vida comunitária, transporte e outros; de outro lado estão aqueles para quem a cidade é fonte de lucro, onde o espaço torna-se mercadoria, objeto de lucro e extração de ganhos: estes encaram a cidade como valor de troca.

A seguir, apresentamos contribuições teóricas sobre o processo de crescimento da nova tipologia habitacional representada pelos condomínios fechados, indicando como os mesmos engendram transformações nas cidades brasileiras, sobretudo no que se refere aos padrões de segregação socioespacial. Analisamos também marcos jurídicos desta nova forma de ocupação do espaço urbano, partindo do pressuposto que os mesmos regulamentam uma forma específica, que marca uma nova lógica de uso do solo urbano.

1.4 - HISTÓRICO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO BRASIL

Apesar de considerar a década de 1980 um marco da difusão da tipologia habitacional pautada em moradias unifamiliares em condomínios fechados, Andrade (2001) reconhece que a busca pelo isolamento e a tendência de construir espaços desvinculados da noção de espaço público, ou seja, individualizados e auto-segregados, existem desde meados da década de 1950, porém em outras proporções e de natureza específica. Tavares (2009) acrescenta que a expansão dos condomínios fechados ocorreu em um período que a violência e a criminalidade urbana ainda não haviam atingido os altos níveis dos últimos quinze anos.

Com uma história já longa, porém relativamente localizada, os condomínios fechados (CF's) passaram a fazer parte do panorama espacial e social de muitas cidades e regiões do mundo. Foi a partir dos Estados Unidos que os condomínios fechados ou *Gated Communities* (GC's), conforme designação norte-americana alcançaram grande parte do mundo (RAPOSO, 2008).

Embora não seja possível datar precisamente o surgimento destes empreendimentos habitacionais no Brasil, eles se fazem presentes desde os anos 50, constituídos por:

Moradias nas regiões mais periféricas dos centros urbanos, em casas unifamiliares, em geral em lotes de grandes extensões e protegidos por algum tipo de segurança que controla a entrada e circulação de não residentes – mas, mais freqüentemente, essas casas eram usadas como lugares de lazer e não como residência principal (ANDRADE, 2001, p. 01)

Surgidos em São Paulo, os condomínios fechados lançados pela empresa Alphaville fazem parte da realidade de muitas cidades brasileiras. Essa nova forma de moradia faz parte de uma nova categoria de empreendimentos imobiliários urbanos, tais como (*shopping's centers*, clubes privados, etc.), a que denomina “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2001).

Apesar de terem surgido desde meados da década de 1950, o que os anos 1980 e 1990 trazem de novo para esta discussão é o aumento da complexidade das cidades, sobretudo no que toca a convivência pública e a experiência urbana, como o aumento da

criminalidade e violência urbana, exclusão, fortalecimento do individualismo, falência do poder público em criar ou renovar espaços públicos existentes (ANDRADE, 2001). Estes fatores têm levado ao abandono e à desvalorização dos espaços públicos e da interação social de um lado, e a privatização dos espaços públicos e ao confinamento da vida social em condomínios e *shopping's centers*, de outro.

A sensação de insegurança, atualmente tão disseminada na sociedade, ganha destaque em um processo de “escapismo das elites urbanas”. Esta ideia deriva do fato que os espaços públicos são tidos, cada vez como perigosos, servindo como estímulo para a auto-segregação e isolamento das camadas mais abastadas da sociedade.

Embora tenham sido inspirados nos subúrbios norte-americanos, os condomínios fechados brasileiros apresentam características importantes que os diferenciam daqueles encontrados no país de origem (TAVARES, 2009). Diferente do que ocorre nos Estados Unidos, onde as residências nos condomínios fechados são construídas pelos incorporadores imobiliários, nos condomínios brasileiros, em geral, são os proprietários dos terrenos os responsáveis pela construção de cada residência, individualmente. Isto ocorre pois aqui a maior parte dos empreendedores comercializa os terrenos, o que implica reconhecer que o critério da seletividade e da particularidade predomina no tocante à figura da casa, tornada importante elemento de *status* e de diferenciação social. Tal diferença faz com que a maior parte dos condomínios brasileiros não possuam uniformidade, ou seja, as casas não são padronizadas e possuem arquitetura individualizada, respeitando apenas parâmetros estabelecidos por cada empreendimento.

Outra diferença importante é que os condomínios brasileiros são, via de regra, murados, controlando a entrada de pessoas, o que ocorre em apenas aproximadamente 20% dos condomínios americanos (TAVARES, 2009). Uma terceira diferença importante refere-se à nomenclatura: são chamados de comunidades nos EUA, ressaltando a possibilidade de expandir a ideia de coletividade, integração entre os habitantes. No Brasil dificilmente os condomínios fechados serão chamados de comunidades porque aqui esta ideia está associada ao local de moradia dos pobres, tais como cortiços e favelas: “os moradores brasileiros parecem desprezar bastante esta ideia de comunidade” (CALDEIRA, 2000, p. 262).

Segundo Raposo (2008) os condomínios fechados condensam efeitos de importantes transformações sociais e espaciais que nas três últimas décadas marcaram múltiplas cidades, metrópoles e regiões do mundo:

Associam-se a fenômenos de globalização, a processos de reestruturação econômica, a uma nova estrutura social e a uma nova relação entre as classes ou grupos sociais; assinalam a crescente preocupação com questão da segurança; reflectem mudanças culturais e o advento de novos estilos de vida; são signo do avanço da mercantilização e racionalização da vida

social; ilustram algumas das mais importantes transformações das esferas ideológica e política; constituem, por último, eles próprios, uma das múltiplas (novas) paisagens que compõem o panorama cada vez mais fragmentado da metrópole contemporânea (RAPOSO, 2008, p. 110).

Estes empreendimentos imobiliários estão mudando o panorama das cidades, o padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes (CALDEIRA, 2000). São chamados “enclaves fortificados”, os quais incluem, além da versão residencial, os conjuntos de escritórios, *shopping's centers* e outros espaços. Segundo Caldeira (2000) estes empreendimentos partilham de algumas características comuns:

São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção a rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. (CALDEIRA, 2000, p. 258-9)

Considerado de escala internacional e com dimensão global, os condomínios horizontais fechados ganharam importante expressão nas áreas metropolitanas e ainda em zonas turísticas do litoral português (RAPOSO, 2004)¹⁴. A autora considera que faces e efeitos de múltiplas transformações sociais e espaciais recentes estão presentes nesta nova forma de ocupação do espaço e assinala que:

[...] Processos de reestruturação econômica, social e espacial, refletem a mudança dos padrões culturais e dos estilos de vida; condensam os efeitos de novas concepções do habitar associadas ao fascínio pela natureza (ou pela paisagem) e pelo lazer; ilustram mudanças na esfera ideológica-política e na imaginação da comunidade; registram espacialmente os efeitos de uma nova estrutura social e associam-se à preocupação com a segurança na metrópole contemporânea; registram o avanço da mercantilização da vida social e reflectem, ainda, alguns dos actuais gostos e estéticas dominantes em matéria urbanística e arquitectónica. (RAPOSO, 2004, 149)

Para uma interpretação sociológica dos condomínios fechados, Raposo (2004) entende que dois aspectos complementares devem ser considerados, sendo o primeiro no que se refere à segregação e o segundo no que se refere ao componente simbólico da produção, comercialização e consumo dos condomínios fechados.

¹⁴ Dentre as contribuições da autora para a temática encontram-se os trabalhos: *Condomínios fechados em Lisboa: Paradigma e paisagem* (2008) e *Condomínios fechados: paradigma e paisagem da sociedade e do espaço contemporâneos* (2003), ambos desenvolvidos no contexto português.

No que se refere à segregação Raposo (2004) destaca a utilização do recurso a barreiras físico-arquitetônicas (muros) e no que se refere ao componente simbólico embutido nesta forma espacial, a autora enfatiza a mercantilização da vida social, salientando os condomínios fechados enquanto produto imobiliário. Em comum, estes dois aspectos possuem o fato que respeitam a separação ou a distinção em relação à realidade social 'externa': "Os condomínios fechados, como uma forma espacial e física separada, clausurada e introvertida, uma população 'nivelada' pelo rendimento, e a construção simbólica de um novo habitat, trazem a instituição espacial de várias distancias sociais – praticas e simbólicas" (RAPOSO, 2004, 149).

De acordo com Andrade (2001), no campo das ciências sociais, as análises sobre os condomínios fechados são extremamente críticas porque as referências analíticas mais significativas são os espaços públicos, a diversidade enquanto definidora das cidades modernas e a cidadania, sendo que os condomínios vêm negar essas experiências e valores.

Conforme indica Caldeira (2000) os enclaves fortificados, na medida em que homogeneizam seus usuários e as estratégias de segurança, geram um sentimento de "fuga" da cidade, deixando a vida pública moderna. A cidade, de acordo com Caldeira (2000) atua no sentido de inclusão de todos os segmentos da população. Nas concepções de cidade moderna, o domínio da rua é entendido como lugar de passagem e circulação, além do uso de praças públicas proporcionarem o encontro entre diferentes (CALDEIRA, 2000). A cidade, desta forma, está aberta ao consumo de todos, existindo o ideário de "incorporação" da coletividade à cidadania.

Apesar do ideal de cidade para todos nunca ter chegado a termos, com os novos padrões dos enclaves fortificados, a experiência urbana moderna, como descrita, é reduzida, pois o enclave coloca-se como oposto à cidade porque nega a possibilidade de encontro entre diferentes e da surpresa. Assim, com a nova experiência sendo restringida e vivida de forma diferenciada por nichos da sociedade na nova urbanidade, a separação é vista como valor estruturante, disto decorre a ameaça da perda do referencial de compartilhamento de uma experiência única de cidade, "[...] sendo substituída por uso diferenciado de espaços de acesso restrito e controlado" (CALDEIRA, 2000, p.308).

Tomando como base a literatura a respeito dos condomínios fechados brasileiros podemos sintetizar as características destes empreendimentos: ocupam grandes áreas nas periferias das cidades, apresentam grandes áreas de lazer, possuem áreas verdes, contam com moderno aparato de segurança, são espaços de exclusividade social e tem como principal característica o isolamento físico, marcado pela presença do muro.

Os condomínios residenciais fechados não devem ser analisados como uma experiência equivalente aos "edifícios de condomínios" localizados nas áreas mais nobres

das cidades. O que tem em comum é a segurança privada, áreas de lazer e convivência restrita aos condôminos, impedindo o contato dos moradores com os “indesejáveis”. Porém, tem como aspecto que os diferencia o fato que nos condomínios horizontais as ruas, espaço público por excelência, são privatizadas.

A seguir, apresentamos marcos jurídicos que regulamentam a ocupação do solo através dos condomínios fechados, para no capítulo seguinte discutirmos como isto tem sido aplicado nos condomínios fechados implantados em Campos dos Goytacazes, nossa referência neste estudo.

1.5 - LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS SEGUNDO A LEGISLAÇÃO FEDERAL

A Lei Federal 6.766/1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos em seu Art. 2º no § 2º trata de loteamento e o define como a subdivisão de gleba em lotes com a abertura de novas vias de circulação, com modificação ou ampliação das já existentes, e prevê a doação de áreas para o município destinadas à construção de equipamentos públicos, além da instituição de logradouros públicos. Assim, no que rege a Lei atual, parcelar necessariamente exige a figura do lote.

A Lei 6.766/1979 determina que sejam cumpridos alguns requisitos urbanísticos mínimos e estabelece ainda normas e critérios que resguardem o direito dos compradores dos lotes. Nos loteamentos cada unidade/lote, se torna uma área autônoma, desvinculada da área original.

É preciso deixar claro que nos loteamentos, as ruas, as avenidas e os equipamentos de uso coletivo, tais como praças, são considerados áreas de uso institucional e são entregues, pelo loteador, à municipalidade. Portanto, são áreas onde o acesso não pode ser restringido, livres à circulação. Assim, a presença de muros ou guaritas não são admitidos, ou seja, o acesso deve ser irrestrito. Concomitantemente, sendo as ruas, as avenidas e os espaços de uso coletivo entregues à municipalidade, fica, igualmente, sob a responsabilidade do município a manutenção dos mesmos.

No que se refere aos condomínios, a Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, Lei Federal 4.591/1964, define-o como imóveis ou conjunto de imóveis construídos em área comum e pertencente a todos, sem áreas públicas no seu perímetro. As principais características dos condomínios são o não-parcelamento do lote e as edificações construídas pelos empreendedores, como observamos em seu Art. 3º:

O terreno em que se levantam a edificação e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos

proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. (Art. 3º da Lei Federal nº 4.591/1964)

Os condomínios popularmente chamados de residenciais horizontais fechados são assim chamados por fazerem referência à tipologia habitacional unifamiliar. Ao adquirir uma unidade em um condomínio, adquire-se também uma cota de uso exclusivo, bem como o direito de uso sobre as possíveis áreas de uso coletivo existentes, como por exemplo, quadras, piscinas, áreas de lazer, etc. As vias de circulação interna são particulares e não logradouros públicos. Sendo assim, diferente do loteamento fechado, a responsabilidade pela manutenção das mesmas fica a cargo dos proprietários das unidades, os condôminos.

Loteamento fechado é o termo que tem sido utilizado com freqüência para designar a figura híbrida que surgiu entre o condomínio horizontal e o loteamento. Porém, verifica-se que a Legislação Federal não faz referência a este tipo de empreendimentos imobiliário, sendo assim, ele é inexistente juridicamente e os empreendimentos que recebem essa designação estão em desacordo com a legislação.

Os loteamentos fechados são implantados com controle de acesso, ou seja, as áreas que deveriam ser públicas, ficam restritas aos moradores desses empreendimentos. Mesmo sem respaldo da legislação federal, os loteamentos fechados se fazem cada vez mais presentes nas cidades brasileiras, muitas vezes com outra designação, tais como condomínios horizontais fechados ou condomínios urbanísticos. Alguns municípios criam legislações que procuram regulamentar os “loteamentos fechados” o que legalmente não é possível, pois como não é previsto na legislação federal, o fechamento do perímetro os torna inconstitucionais.

Embora a o Art. 30 e incisos I e VII da Constituição Federal de 1988, indique que é competência do município legislar sobre assunto de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, isso não significa autonomia do poder municipal para criar uma legislação contrária à federal, Lei maior.

Como observamos, a Lei Federal trata de loteamentos e condomínios, sendo que a principal diferença existente entre eles é o caráter público, e o privado dos equipamentos urbanos, respectivamente. Destacamos que as infraestruturas urbanas implantadas pelos loteadores devem ser doadas às concessionárias dos serviços, como a rede de abastecimento de água e esgoto e de energia elétrica. No caso dos loteamentos, é necessário realizar a doação de áreas à municipalidade para a implantação de espaços públicos, tais como praças, por exemplo. Neste caso, o percentual de área a ser doada deve estar de acordo com o estabelecido pelo Código de Obras vigente em Campos, Lei nº 6.692

de 27 de novembro de 1998. Esta lei não foi revista pelo Plano Diretor de 2008, permanecendo defasada e em conformidade com os interesses dos promotores imobiliários locais.

No capítulo subsequente, apresentamos os procedimentos metodológicos que orientam o estudo e, posteriormente, destacamos o processo de constituição do urbano de Campos, seu processo de urbanização e expansão recente sobre áreas rurais, a partir da década de 1980, indicando os atores, processos socioespaciais e lógicas vinculadas a tais mudanças, com destaque para o caso da Usina do Queimado, o qual é exemplar para indicar as transformações mencionadas.

CAPÍTULO II – REFERENCIAL METODOLÓGICO

2.1 – METODOLOGIA

Nesta etapa da pesquisa apresentamos os marcos metodológicos que orientam o desenvolvimento do estudo tomando como ponto de reflexão o aporte teórico apresentado e a realidade empírica de interesse.

2.1.2 – Escolha da Área de Estudo

A cidade de Campos dos Goytacazes, localizada no Norte do Estado do Rio de Janeiro (figura 02) é representativa para analisarmos a produção do espaço a partir da lógica de expansão da malha urbana sobre áreas rurais, pois tem seu processo histórico estreitamente relacionado ao desenvolvimento da monocultura açucareira, o qual passa a sofrer modificações a partir da década de 1980. As grandes propriedades fundiárias margeiam e estruturam a área prevista pela Lei de Perímetros Urbanos¹⁵ para onde a cidade deve crescer, marcando a influência dos latifundiários na expansão do urbano campista.

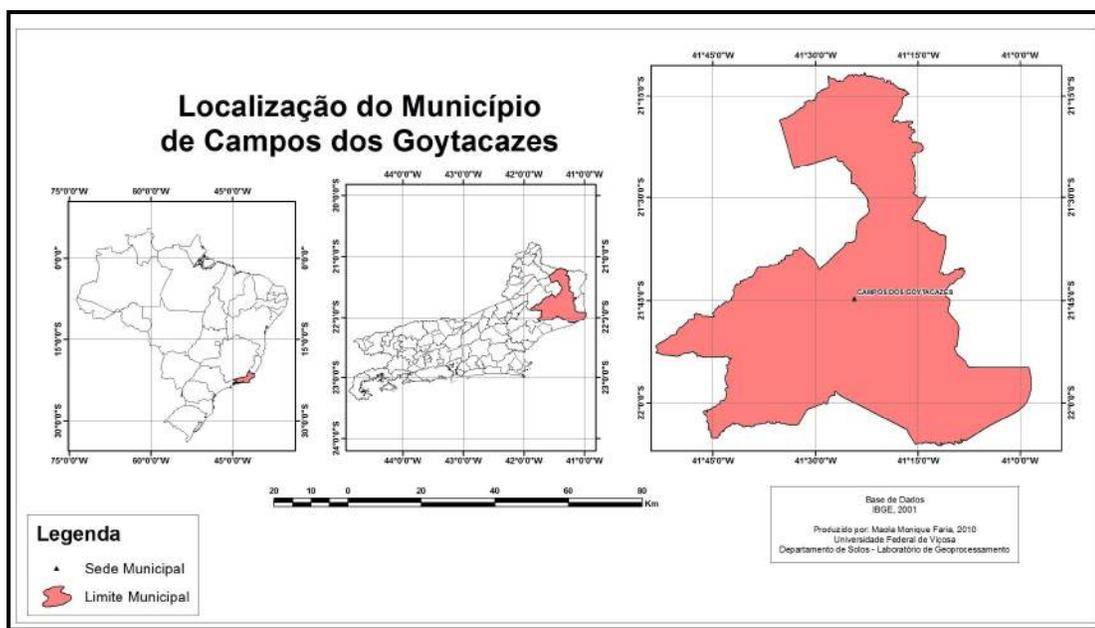


Figura 02: Localização do Município de Campos dos Goytacazes (RJ)

O trabalho terá como estudo de caso a ocupação das áreas rurais da antiga Usina do Queimado Alcool e Açúcar Ltda., visto que a mesma tem sua planta industrial e suas terras de plantio de cana-de-açúcar remanescentes localizadas a sudoeste da malha urbana,

¹⁵ Lei de Perímetros Urbanos – 7.973/2008

configurando um limite tênue rural/urbano em um dos vetores de crescimento de Campos dos Goytacazes (Figura 03).

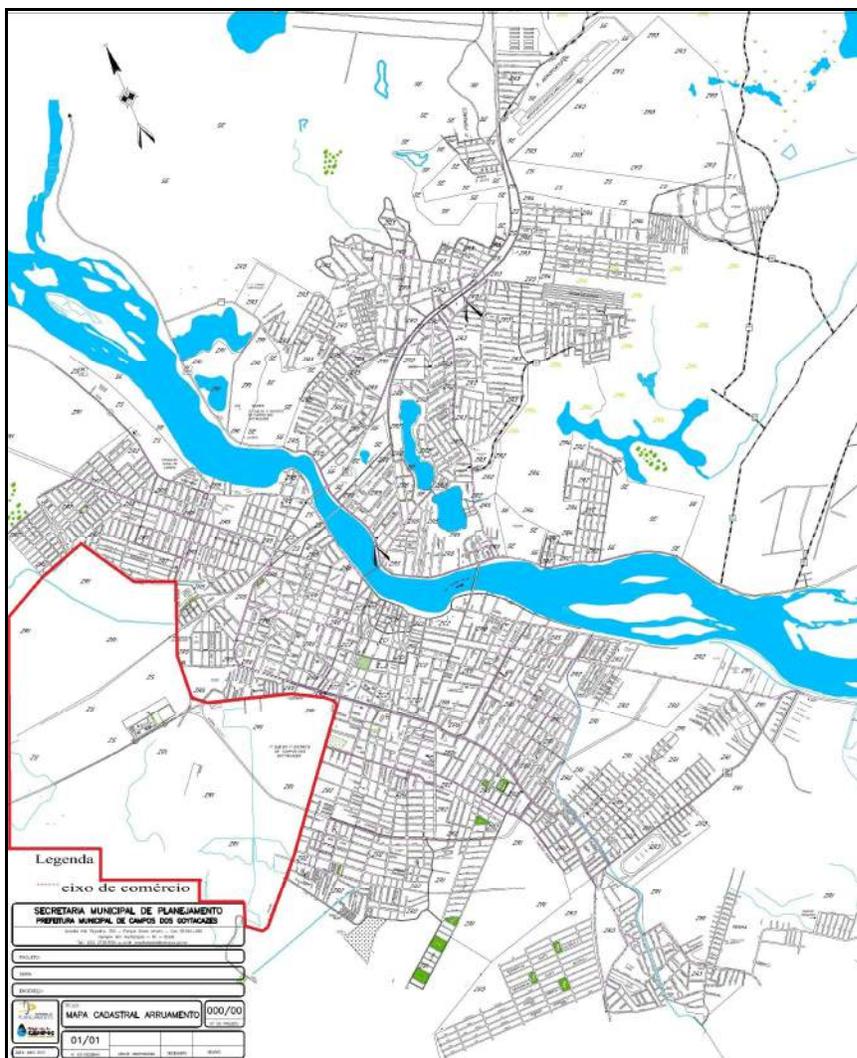


Figura 03: Localização das terras da Usina do Queimado no vetor oeste de crescimento da malha urbana de Campos. Adaptado. Zacchi (2011)

Nestas terras foram instalados, a partir da década de 1990, empreendimentos imobiliários residenciais voltados para as classes média e alta: os condomínios residenciais fechados¹⁶. Eles têm sido a face material do processo de transformação do uso do solo, configurando um eixo de expansão valorizado da malha urbana.

2.1.3 – Estratégias e técnicas de coleta de dados

¹⁶ Condomínios localizados nas antigas terras da Usina do Queimado são: Condomínio Golden Garden, Condomínio Residencial Parque das Palmeiras I e Parque das Palmeiras II, Condomínio Residencial Raul Linhares, Condomínio Residencial da Torre, Condomínio Rural Nashville Park, Condomínio Residencial Athenas, Condomínio Residencial Sonho Dourado, Condomínio Residencial Recanto das Palmeiras.

A pesquisa consta de estratégias e técnicas de coleta de dados qualitativos, sendo estes primários e secundários. Realizamos triangulação entre os dados coletados em entrevistas semi-estruturadas, análise documental do Plano de Desenvolvimento Físico Territorial Urbano de Campos (1979), da Lei de Parcelamento do Solo de 1998 e de 2008, pesquisa de campo, levantamento de valores venais e de mercado dos terrenos localizados nos condomínios definidos no estudo e em seu entorno, levantamento de propagandas em *folders*, jornais e na internet. O objetivo da triangulação é promover a apreensão plural do objeto de estudo bem como a convergência, abrangência e reflexividade da análise dos dados coletados.

2.1.4 - Coleta de dados primários

- Observação não participante e notas de campo

-

Nesta técnica nos inserimos no contexto estudado visando extrair informações importantes para a condução da pesquisa. As observações não participantes ocorreram tanto em saídas de campo no entorno da Usina do Queimado como nas visitas aos condomínios localizados nesta área. Elas tiveram como objetivo observar, *in loco*, como se configuram os espaços, os usos, tanto privados quanto coletivos, sobretudo dos condomínios em estudo. Verificamos o cotidiano dos moradores, a dinâmica interna estabelecida, a relação dos moradores com seu espaço de morar e a forma como interagem com os espaços do condomínio e com os espaços públicos da cidade. Para isto, foram observados os sujeitos, seus cenários e seu comportamento social. A observação não participante ocorreu concomitantemente à realização das entrevistas com os moradores dos condomínios, visto que a maior parte delas foram realizadas nesses cenários, permitindo realizar tal observação.

O recurso das notas de campo foi utilizado para produzir registros próprios a partir da observação realizada em campo, tanto em etapa exploratória como nas subseqüentes, permitindo nos posicionarmos diante da realidade em questão, atentando para o critério da objetividade, requisito fundamental para qualquer estudo científico. Aliado às notas de campo, foram produzidos registros fotográficos da área de estudo e de todos os condomínios horizontais unifamiliares e multifamiliares ali instalados.

- *Realização das Entrevistas*

Considerando que a pesquisa apresenta cunho qualitativo, foram realizadas entrevistas com quatro agentes principais: poder público municipal, empreendedores imobiliários, herdeiros das terras da Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. e moradores dos condomínios fechados localizados na área de estudo. Como estratégia selecionamos informantes principais e os moradores dos condomínios foram escolhidos através da rede de amizade e afinidade. Reiteramos que a aproximação deste público só foi possível em decorrência da utilização das relações pessoais

Selecionamos dois representantes do poder público municipal com objetivo de compreender a atuação desta esfera na tributação dos terrenos¹⁷, no processo de autorização de novos loteamentos, na relação com os proprietários das terras da usina, bem como na implantação dos condomínios fechados.

Entrevistamos o representante de uma imobiliária de destaque no planejamento de loteamentos e comercialização de terrenos e residências em condomínios fechados. O objetivo da entrevista foi identificar a atuação junto ao mercado consumidor e a relação com os proprietários fundiários e a esfera pública, via legislação urbanística municipal.

Estabelecemos contato com os herdeiros/sucessores de Julião Nogueira, patriarca da família proprietária da Usina do Queimado com objetivo de compreender, de maneira geral, o período que teve início o processo de conversão da terra rural em urbana e como isto tem ocorrido atualmente, a atuação do Estado neste processo, as alianças com promotores imobiliários, a incorporação e a implantação dos condomínios fechados.

Entrevistamos também dez moradores dos condomínios fechados localizados na área de estudo, que devido ao caráter qualitativo da pesquisa, atende aos quesitos estabelecidos. O objetivo das entrevistas foi verificar: perfil socioeconômico, infraestruturas e serviços da área onde se localiza o condomínio, preferências ligadas à questão habitacional, relações com a vizinhança intramuros, com o bairro, o entorno, a cidade de Campos. Adotamos como estratégia de abordagem dos moradores dos condomínios o recurso da rede de amizade e afinidade. Ao final de cada entrevista pedíamos indicação de outros moradores com disponibilidade para participar do estudo. Salientamos que todos os entrevistados foram contatados com antecedência, informados dos objetivos da pesquisa e todos autorizaram a gravação das mesmas. Cada entrevista foi composta por dois blocos

¹⁷ No que se refere à tributação analisamos as competências da esfera Municipal e Federal na arrecadação dos impostos das terras da Usina do Queimado, estes de competência Municipal - Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e de competência Federal – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) e a porcentagem de repasse do último da esfera Federal à Municipal – o qual corresponde a 50% do total arrecadado pela esfera Federal.

contendo 25 perguntas abertas, tendo, em média, 50 (cinquenta) minutos de duração (anexo).

- *Espacialização dos condomínios fechados na malha urbana de Campos*

Realizamos pesquisa de campo em todos os empreendimentos imobiliários para espacialização dos condomínios horizontais fechados na malha urbana de Campos com objetivo de verificar a relação entre a localização e a dinâmica espacial de expansão da malha urbana, apontando outros vetores de expansão valorizada da cidade. Enfatizamos os condomínios horizontais localizados nas terras da Usina do Queimado, área de expansão urbana caracterizada pela ocupação por grupos de alto *status* social.

2.1.5 - Coleta de dados secundários

Foram realizadas pesquisas bibliográficas básicas e complementares como suporte teórico-conceitual em livros, periódicos, trabalhos publicados em eventos e com o uso da Internet. Foram consultados arquivos dos jornais locais bem como materiais cartográficos históricos referentes à malha urbana da cidade e da área de estudo, sobretudo a partir da década de 1970-80. Como suporte às discussões foi analisado o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC/1979), inclusive os produtos cartográficos oriundos deste estudo, considerados importantes fontes de dados secundários. Analisamos também as Leis de Parcelamento do Solo n° 6.690/1998 e n° 7.975/2008, as quais regulamentam o parcelamento do solo através dos loteamentos e dos condomínios.

Também analisamos o mercado de terras local, por meio da consulta do preço de mercado na área de estudo, em três imobiliárias da cidade (*Terreplan Negócios Imobiliários, Premium Empreendimentos e Meta Imóveis*). E realizamos também levantamento de propagandas em *folders*, jornais e na internet sobre a comercialização de terrenos e casas em condomínios fechados com intuito de verificar os atrativos utilizados pelo mercado imobiliário para a valorização de um “novo estilo de morar” em Campos.

2.1.6 - Procedimentos analíticos e interpretação de dados

A análise dos dados do estudo seguiu os seguintes procedimentos: as entrevistas foram transcritas na íntegra e realizada análise do conteúdo manifesto nas falas, garantindo a preservação da integridade e dos aspectos de interesse apontados. O Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (1979) é uma importante fonte de dados para o estudo e foi analisado com intuito de compreender em que sentido orientou e direcionou a expansão valorizada da malha urbana de Campos e, de que maneira buscou racionalizar a ocupação dos espaços em expansão, sobretudo no que se refere ao crescimento da cidade em direção às terras rurais, no caso, da Usina do Queimado. Todos os dados, inclusive os secundários, foram interpretados com base nos conceitos que embasam teoricamente a realidade empírica.

CAPÍTULO III - PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ): PRINCIPAIS ATORES, LÓGICAS E PROCESSOS SOCIOESPACIAIS

O objetivo deste capítulo consiste em trazer considerações sobre o processo de urbanização de Campos dos Goytacazes. Enfatizamos o processo recente de expansão urbana sobre áreas rurais, a partir da década de 1980, dando atenção especial à atuação do Estado na produção das desigualdades no urbano e na conformação do processo socioespacial em questão. Analisamos, em particular, o processo de expansão urbana sobre as terras da antiga Usina do Queimado, Açúcar e Álcool Ltda., discutindo as mudanças de uso do solo e o processo de conversão de terras rurais em urbanas, apontando, nesta lógica, a influência dos proprietários fundiários sobre o poder público municipal. Esta etapa será contemplada mediante aproximações entre a teoria e a realidade empírica, através da análise do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (1979), o qual constitui ferramenta importante para entender a relação que se coloca entre o Estado e os proprietários de terras do entorno da cidade.

3.1 - O PODER PÚBLICO MUNICIPAL COMO MODELADOR DO ESPAÇO URBANO

Neste tópico, discutimos o papel do Estado, via legislação urbanística, no processo de modernização do espaço urbano, destacando as propostas e as intervenções urbanas que definem a estruturação do espaço urbano de Campos, transformando-o em um poderoso instrumento a serviço das elites locais e dos setores capitalistas. Além de remontar aspectos importantes da história das intervenções urbanas em Campos, apresentamos também como estas se apresentam, orientam e dão forma ao processo de urbanização da cidade.

3.1.1 – O Papel dos Planos Urbanísticos de 1902 e 1944 na construção do urbano moderno em Campos dos Goytacazes (RJ)

A legislação urbanística, mais do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas e efetivamente regular a produção da cidade, funciona como marco delimitador de fronteiras de poder (ROLNIK, 1999). Concordamos com a autora quando

reconhece que a lei organiza e classifica os territórios¹⁸ urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondentes ao modo de vida dos grupos que estão mais envolvidos em sua formulação: ao estabelecer as formas permitidas e proibidas, a legislação urbana define territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada.

Rolnik (1999) apresenta como a legalidade urbanística foi sendo construída na cidade de São Paulo ao mesmo tempo em que se constituía uma zona de ilegalidade, marcada pelos assentamentos populares em loteamentos clandestinos e favelas. Afirma que as normas que regulam o parcelamento do solo intervêm diretamente na estruturação dos mercados imobiliários, pois estabelecem limites, demarcam, dissolvem e hierarquizam territórios, configurando eixos de valorização do solo através dos investimentos de infraestrutura pelo poder público.

Em consonância com estas idéias e partindo do pressuposto que a legislação urbanística é um instrumento decisivo na produção do espaço urbano, apresentamos algumas reflexões sobre dois importantes planos urbanísticos elaborados para a cidade de Campos dos Goytacazes: o Plano de Saturnino de Brito, de 1902 e o Plano de Urbanização dos irmãos Coimbra e Bueno, de 1944. Estes projetos mostram como a urbanização foi sendo instaurada enquanto lógica dominante, com a crescente influencia das elites urbanas, sobretudo através do crescimento do comércio e de outras atividades tipicamente urbanas.

Orientadas pelo projeto nacional de construção de um país novo, urbano, industrial e moderno, as intervenções urbanísticas foram sendo legitimadas nas cidades com intuito de adequá-las às exigências do capitalismo urbano e industrial nascente (POHLMANN, 2003). As novas concepções urbanísticas iam se materializando em Campos dos Goytacazes com a realização dos planos urbanísticos, os quais devem ser estudados, pois são ferramentas importantes para compreendermos a estruturação socioespacial da cidade no presente.

Em 1902, a cidade de Campos dos Goytacazes torna-se palco do primeiro plano de intervenção urbana, o projeto sanitaria do engenheiro Saturnino de Brito, o qual

¹⁸ Destacamos o sentido da categoria geográfica território no pensamento de Claude Raffestin (1993) e de Haesbaert (2004), teóricos que se preocuparam em conceituar o território. Em Raffestin (1993) prevalece o caráter político do território: esse é um espaço onde se projetou um trabalho, mas não de qualquer tipo, um trabalho que está marcado por relações de poder. Segundo ele “[...] o território se apóia no espaço, mas não é o espaço, é uma produção a partir do espaço. Ora, a produção, por causa de todas as relações que envolvem, se inscreve num campo de poder” (RAFFESTIN, 1993, p.144). Haesbaert (2004) organiza o conceito de território diferenciando as posições materialistas e idealistas. Os materialistas partem da visão de que o território é constituído predominantemente por características físico-materiais; por sua vez os idealistas definem o território, principalmente, pelo “valor territorial”, no sentido simbólico. O autor propõe uma perspectiva integradora no que se refere à oposição entre as perspectivas materialistas e idealistas de território, buscando, assim, a superação da dicotomia material/ideal, considerando que o território envolve, ao mesmo tempo, a dimensão espacial material das relações sociais e o conjunto das representações sobre o espaço. Assumimos que o território materializa o poder, a ideologia, configurando-se enquanto forma, ao mesmo tempo, de apropriação e de dominação. Assim, território e de fronteira estão sempre associados.

apresentou forte cunho positivista, tratando com prioridade as questões de higiene e saneamento públicos. Dentre as importantes propostas para a cidade, estão: o plano de expansão, incluindo as possibilidades de crescimento urbano futuro, o levantamento da planta e o esboço, pela primeira vez, de projetos de arruamentos para Guarulhos¹⁹ e as intervenções realizadas no centro urbano de Campos. Sobre este último aspecto Pohlmann (2003, p. 74) destaca que “a partir de 1902 a municipalidade iniciou medidas incisivas sobre a higiene do espaço público, principalmente nas ruas centrais da cidade, normatizando as condutas e o uso deste espaço”.

Como as intervenções urbanísticas propostas no Plano de Brito destinavam-se em grande medida à área central, revelam o nascimento do processo de segregação socioespacial na medida em que estas foram cada vez mais valorizadas por terem suas ruas alargadas e pavimentadas, praças urbanizadas e construídas novas edificações como cafés e teatros transformando esta área em um ponto de centralidade urbana (FARIA, 2001). Concomitantemente, evidencia-se a desvalorização das áreas periféricas pela falta de investimentos e ocupação progressiva pelas camadas mais pobres, conformando, em meados dos anos 40, a formação das primeiras favelas²⁰.

Até meados das décadas de 1920 e 1930, as ações na estrutura física da cidade atendiam a critérios exclusivos de saúde, higiene, embelezamento e ampliação dos espaços centrais (FARIA, 2001). A autora indica que, neste período, a expansão urbana foi orientada, principalmente, em direção a oeste em função dos investimentos realizados em equipamentos urbanos, como a Praça do Liceu, alinhamento da Rua Alberto Torres, construção da Estação da Estrada de Ferro Leopoldina, e da linha de bonde ligando o centro à estação.

A partir da década de 1940, os critérios de uso e funcionalidade do espaço urbano foram revistos e presenciou-se o advento de critérios racionais e científicos na configuração do espaço urbano de Campos. Neste contexto, em 1944, a pedido do prefeito Salo Brand, a Companhia dos irmãos Coimbra Bueno realiza o Plano de Urbanização, Remodelação, Extensão e Embelezamento ou Plano Urbanístico de 1944. Este foi o estudo mais detalhado já realizado na história urbana de Campos que “embora não tenha sido colocado em prática na sua totalidade, foi responsável pela definição das linhas de ação adotadas posteriormente, pelas subseqüentes administrações da cidade” (FARIA, 2001, p.12).

Ao privilegiar uma organização da cidade aliando beleza e funcionalidade o Plano de 1944 orientou o sentido de expansão da cidade em direção às áreas periféricas. A partir da

¹⁹ A área de Guarulhos, hoje sub-distrito Guarus, manteve-se, historicamente, à margem do processo de urbanização da cidade de Campos dos Goytacazes. Apesar de ter sido incluída no Plano Brito (1902) nenhuma intervenção urbanística foi realizada na área. (VIEIRA, 2002)

²⁰ As primeiras favelas em Campos foram: Tamarindo, Aldeia, Parque Bela Vista e a Rio Ururaí (COSTA, 2005).

separação dos usos do solo urbano, estabelecida pelo Plano de Zoneamento instituído por um decreto lei, em 1946, baseado no Plano Urbanístico de Coimbra Bueno de 1944, cresce o processo de divisão e diferenciação dos espaços, e, conseqüentemente, de segregação urbana. (FARIA, 2001)

No próximo tópico analisamos o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC) de 1979, elaborado na gestão de Raul David Linhares Correa. Este plano está diretamente ligado ao interesse do estudo, pois foi proposto para tratar dos aspectos do crescimento urbano, no qual destacamos o crescimento da cidade sobre áreas rurais, contemplando também uma importante proposta de zoneamento urbano, merecendo, portanto, um destaque especial.

3.1.2 - O Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (1979) e suas diretrizes para o crescimento urbano de Campos dos Goytacazes (RJ)

Para tratar de um importante instrumento de legitimação da atuação do Estado na cidade é fundamental discutirmos o contexto no qual ele foi pensado, destacando o cenário econômico, social, político nacional e local, mostrando como este influenciou o pensamento e as reflexões acerca da cidade naquele período.

O Golpe Militar em 1964 deu início a um processo de “modernização tecnocrática” difundida pelos diversos setores do regime militar, os quais repercutiram sobre o espaço urbano, culminando com a proposta de elaboração de planos urbanísticos e diretrizes técnicas para normatizar as condutas na ocupação do espaço das cidades brasileiras.

O município de Franca (SP), neste período (1967), elabora e implementa o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, o qual privilegia o diagnóstico dos problemas urbanos e racionalidade no tratamento dos mesmos. Este levou em consideração as condições urbanas locais, estabelecendo compromissos do governo municipal e de suas elites industriais para a expansão e o controle do espaço urbano, tendo como pano de fundo a centralização administrativa e a difusão de diretrizes técnicas de uso do espaço, e como objetivo final a expansão do setor capitalista industrial.

É neste contexto que em 1979, o arquiteto e então prefeito de Campos Raul David Linhares Correa²¹ juntamente com uma equipe técnica elabora o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC). Este Plano faz parte dos trabalhos previstos

²¹ Raul David Linhares Correa arquiteto, funcionário público estadual (CEDAE), casado com Elisabete Nogueira Aguiar (ver genealogia da família Nogueira, figura 06) - renomada família de usineiros da cidade (Usina do Queimado), membro da elite social municipal, integrante do Lions Clube de Campos, não tinha, antes de seu mandato como prefeito, participado da militância política (SOUZA, 2003).

no Programa de Cidades de Porte Médio do Estado do Rio de Janeiro²². O PDUC se propunha a realizar uma análise técnica da problemática físico-territorial urbana de Campos, materializando-se em leis e documentos técnicos que serviam de respaldo à ação de fiscalização e controle do espaço pela municipalidade, sem, contudo, culminar em intervenções e melhorias necessárias para equalizar e democratizar o acesso à cidade. Além disso, o Plano prioriza uma proposta de racionalização da expansão urbana de Campos, normatizando e direcionando as áreas para as quais a cidade deveria crescer, conforme os interesses das elites fundiárias locais. Em conformidade com o que ocorria em outras cidades brasileiras, o PDUC teve também como proposta promover o crescimento econômico, baseado na expansão do setor industrial, através do fortalecimento do Distrito Industrial, previsto no Plano de Urbanização de 1944.

A seguir será realizada análise do diagnóstico físico e das proposições contidas nas Leis que compõe o PDUC (1979)²³, com objetivo de buscar elementos para compreender de que maneira este instrumento urbanístico proposto pelo Executivo Municipal foi colocado a serviço dos interesses dos usineiros e grandes proprietários de terras em Campos dos Goytacazes (RJ), ao definir áreas prioritárias para expansão urbana e para a implementação de melhorias públicas, as quais fazem reverberar, até os dias atuais, a segregação e as injustiças socioespaciais historicamente consolidadas.

Uma das justificativas apontadas para elaboração do Plano de 1979 foi o crescimento urbano para além da área delimitada pelo Plano de 1944, ultrapassando o traçado bem definido do referido plano, o qual prognosticava um crescimento vertical para a cidade em função das áreas inundáveis e dos brejos que a circundavam. Isso não se concretizou em decorrência da execução de obras de drenagem e saneamento pelo Departamento Nacional de Obras e Saneamento (DNOS) e pelo antigo Departamento Nacional de Portos e Vias Navegáveis (DNPVN), tornando possível o crescimento horizontal da cidade.

Outro aspecto mencionado foi o de que o aproveitamento das ricas terras de massapé, feito pelas usinas e por grandes propriedades canavieiras, prejudicou a expansão da malha urbana na área sul do rio Paraíba, forçando a ocupação dos tabuleiros menos férteis ao norte do rio, para onde o Plano de Urbanização não previa grande expansão. Em

²² O PDUC (1979) foi desenvolvido através do convênio FNDU nº 13/78, celebrado entre a Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Políticas Urbanas – CNPU, outros órgãos do governo Federal, o governo do Estado do Rio de Janeiro, através da Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral da Governadoria do Estado. O referido convênio atribui ao Município de Campos a execução do PDUC com recursos próprios e do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano (FNDU). Assim, a prefeitura, através do convênio existente com a Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional – FUNDENOR – contratou a execução dos trabalhos que foram realizados com base nos termos de referência elaborados pela Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral da Governadoria do Estado – SECPLAN. (Fonte: Relatório do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos).

²³ O Plano se traduziu no Decreto nº 3.306, de 22 de maio de 1980.

decorrência disso a legislação tornou-se desatualizada, ficando a municipalidade sem instrumentos capazes de controlar o crescimento urbano de Campos.

A partir destas constatações verifica-se que a elaboração de um plano físico-territorial urbano foi uma saída adotada pelo executivo municipal para promover e orientar o ordenamento e uso do solo, “[...] atendendo, inclusive ao II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento), que preconiza o disciplinamento do processo de urbanização na orla marítima da Região Sudeste” (PDUC, 1979, p. 6).

Nota-se que o contexto político do Regime Militar exerce influência na definição das diretrizes que compunham o PDUC (1979), o que implica afirmar que se trata de um instrumento essencialmente técnico, burocrático e centralizador, com a finalidade de adequar o espaço às demandas da reprodução do capital e perpetuar o poder e a influência das elites locais, de acordo com postulado por Harvey (2005), para o qual o Estado torna-se instrumento de dominação de classe, assumindo a função de mantenedor dos privilégios e da ordem social vigente.

O cenário econômico de Campos revela uma série de questões, que não o torna dos mais promissores: no setor primário, a monocultura canavieira entra em processo de franca decadência a partir de meados da década de 1950 e início de 1960, sofrendo interferência de outros estados, com a perda de mercado e a compra por grandes grupos do Nordeste (ROZENDO, 2000). Além disso, “[...] estava ainda à mercê do regime de chuvas e da qualidade do solo, necessitando de melhorias no processo de cultivo, tais como irrigação e adubação” (PDUC, 1979, p. 16).

O setor industrial apresenta uma série de fatores que contribuíam para a sua pequena participação na geração de riquezas para o município, dentre elas:

Inexistência de matérias-primas – devido, em parte, à carência de minerais e à monocultura canavieira – carência de infra-estrutura, principalmente energética, bastante precária até há bem poucos anos; distância relativa maior ao centro consumidor metropolitano; inexistência de porto marítimo e precariedade da rede de transporte, até bem pouco tempo. Mais recentemente, a região tem sofrido concorrência no processo de industrialização do vizinho Estado do Espírito Santo, devido a incentivos fiscais federais e estaduais e à infra-estrutura portuária ali montada. (PDUC, 1979, p. 16)

Sobre este último aspecto, o relatório do PDUC é muito enfático, destacando que, para qualquer estabelecimento industrial seria economicamente mais vantajoso instalar-se no Espírito Santo em decorrência dos incentivos fiscais e da redução do ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços) durante o processo de industrialização do estado vizinho, que ocorria em meados da década de 1970:

Campos possui, há aproximadamente dez anos, um Distrito Industrial com toda infra-estrutura implantada e com apenas duas indústrias instaladas.

Não há argumentos para se convencer um empresário a nele se instalar pelo contra-argumento de que se deslocando 50 km encontrará todas as facilidades que o vizinho Estado oferece. Iniciamos, então, uma campanha no sentido de sensibilizar o Governo Federal para estender esses benefícios ao Norte Fluminense, já que o mesmo fora concedido ao Espírito Santo como compensação pela erradicação dos cafezais e pelo mesmo motivo, deveríamos tê-los aqui pelo fato do café ter sido erradicado também nessa região e se constituía em base econômica de inúmeros municípios que compõe o Norte Fluminense (Guia Geral da cidade de Campos, 1983, Gestão de Raul Linhares e Wilson Paes).

Assim, sob o aspecto econômico, o relatório do Plano considera que os fatores acima destacados, aliados à crise conjuntural da agroindústria açucareira provocaram a transferência de capitais em busca de melhor remuneração, tornando-se possível identificar um processo de estagnação na área. Para solucionar tais dificuldades, consideram que somente uma intervenção programada e contínua devolveria a Campos a posição da área econômica de importância:

Esforços isolados da iniciativa particular podem, no máximo, protelar o processo de esvaziamento. As decisões não cabem somente ao empresariado, mas também às entidades governamentais. A localização de destilarias para a produção de álcool-motor e a criação de infra-estrutura para a implantação de indústrias (como a implantação do Distrito Industrial) são providências que competem basicamente ao setor governamental. [...] Somente a elaboração e execução de um programa de impacto econômico, de caráter especial, onde projetos selecionados sejam implantados dentro de um espírito de integração, pode produzir o efeito de restabelecer em Campos o processo de desenvolvimento econômico. (PDUC, 1979, p. 19-20)

Este panorama econômico desfavorável gera tanto o esvaziamento econômico regional como a intensificação do processo de êxodo rural, através da atração de grande contingente de trabalhadores do meio rural - para os quais a legislação trabalhista urbana não se estendia - para o meio urbano, resultando na aceleração do processo de urbanização, aumentando a procura por habitações, o que eleva o preço da terra e contribui para o surgimento de bairros populares e das favelas.

Além disso, devido à incompatibilidade entre os dados demográficos da população urbana de Campos apresentados pelo censo do IBGE na década 1970 e os dados obtidos pelo estudo do PDUC em 1979, que mostram a população urbana 14% maior que a apresentada pelos dados oficiais²⁴, a elaboração do Plano foi uma tentativa de colocar em prática instrumentos legais para conter a ocupação descontrolada do solo urbano, a qual

²⁴ Para análise do crescimento da população urbana da cidade no período de 1960/70, foram utilizados os setores censitários do IBGE para o Distrito-Sede. Na época do censo de 1970, o perímetro urbano legal excluía alguns loteamentos e áreas de favelas densamente ocupadas, o que acarretou a subestimação da população da cidade. Assim foram recenseadas como rurais populações nitidamente urbanas dos bairros de Don'ana, Penha, Ururá, Parque Prazeres, Vila Maracanã, Parque Santos Dumont, Parque Aeroporto, Santa Rosa e outros. (incluindo a área ocupada pela agroindústria do Queimado e residência dos Operários) (PDUC, 1979, p. 43).

ocorria com o crescimento do número de favelas e de loteamentos clandestinos em áreas inundáveis, ocasionando sérios problemas para a gestão urbana municipal.

Com objetivo de racionalizar a ocupação do espaço urbano de Campos e das suas áreas de expansão, em 1979, o arquiteto e então prefeito de Campos Raul David Linhares Correa juntamente com uma equipe técnica elabora o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC). Este Plano faz parte dos trabalhos previstos no Programa de Cidades de Porte Médio do Estado do Rio de Janeiro²⁵.

Embora tenham sido consideradas variáveis sociais e econômicas, deixa claro que não se trata de um plano de desenvolvimento sócio-econômico, mas de um instrumento técnico que respalde as ações da municipalidade em termos de fiscalização e controle da ocupação do solo. Com a implantação do plano a proposta é criar condições para que o crescimento urbano ocorra em “[...] harmonia com a preservação dos recursos naturais e a melhoria das condições do ambiente urbanístico” (PDUC, 1979, p. 02).

As leis do PDUC (1979) foram concebidas para atuação da municipalidade nos aspectos do crescimento urbano, dentre eles: a definição de áreas prioritárias para a expansão da cidade; o estabelecimento de normas e padrões para a localização dos diversos usos e atividades nas diferentes zonas urbanas; o controle do parcelamento do solo – fixando tamanhos mínimos para os lotes e tipo de infra-estrutura que os loteadores deverão implantar–; as condições de higiene, salubridade e estética que as edificações deverão atender.

A análise das diretrizes contidas no Plano de 1979 permite constatar que tem como princípio apresentar as orientações técnicas para uso e ocupação do espaço urbano, bem como o respaldo legal para a ação fiscalizadora da municipalidade, promovendo a racionalização dos investimentos públicos e a orientação de vetores do crescimento urbano. Sob este aspecto, verificamos em Rolnik (1999) que a legislação urbanística tem o papel de conferir legalidade aos territórios, estabelecendo formas de uso de acordo com os interesses estabelecidos, tornando-se, assim, instrumento de dominação a serviço do Estado e dos que a ele controlam.

O PDUC (1979) se materializou em quatro principais anteprojetos de leis: Lei dos Perímetros Urbanos, Lei de Zoneamento e Uso do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e o Código de Obras, além da própria Lei que institui o PDUC. Estas, ao serem aprovadas,

²⁵ O PDUC (1979) foi desenvolvido através do convênio FNDU nº 13/78, celebrado entre a Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Políticas Urbanas – CNPU, outros órgãos do governo Federal, o governo do Estado do Rio de Janeiro, através da Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral da Governadoria do Estado. O referido convênio atribui ao Município de Campos a execução do PDUC com recursos próprios e do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano (FNDU). Assim, a prefeitura, através do convênio existente com a Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional – FUNDENOR – contratou a execução dos trabalhos que foram realizados com base nos termos de referência elaborados pela Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral da Governadoria do Estado – SECPLAN. (Fonte: Relatório do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos).

conferem ao Executivo Municipal orientação técnica e respaldo legal ao exercício do poder de “polícia urbanística” (PDUC, 1979, p. 02).

No capítulo que trata do diagnóstico da evolução da ocupação urbana em Campos, o PDUC (1979) mostra que durante as décadas de 1950 e 1960 intensifica-se o processo de parcelamento da terra e a ocupação dos leitos da linha ferroviária, originando grandes loteamentos conhecidos como “Parques” ou “Jardins”. Já na década de 1970, a expansão urbana torna-se mais lenta, reflexo da consolidação do adensamento das áreas parceladas e da própria redução do ritmo de crescimento da economia regional.

De acordo com o relatório do Plano, em 1978 a cidade não apresentava um único sentido de expansão, verificando-se a existência de uma séria de vetores de crescimento com ritmos variados: mantinham-se as tendências de crescimento ao longo do Rio Paraíba, assim como a expansão no sentido sudeste, ao longo da RJ-216 (Avenida 28 de Março), a expansão no sentido norte -, acompanhando o leito da estrada de ferro e da BR 101-, sendo esta contida lateralmente pelas lagoas, brejos e áreas inundáveis.

Consideração importante para a compreensão do processo de expansão da área urbana de Campos é apresentada pelo Plano ao afirmar que ao sul do Rio Paraíba (distrito-sede) o crescimento da cidade é contido por terras de uso agro-industrial, grandes propriedades pertencentes às usinas de açúcar, o que contribui para frear o crescimento horizontal do núcleo e incentivar o adensamento e o crescimento vertical.

Nesta sentença, percebe-se claramente que a atenção do executivo municipal começa a se voltar para as grandes propriedades fundiárias localizadas próximas ao núcleo urbano, obviamente, com intuito de prever e também direcionar áreas preferencialmente ligadas ao processo de expansão urbana. Além disso, o diagnóstico do Plano aponta diretamente que:

[...] A valorização das terras de exploração agro-industrial e a redução do ritmo de crescimento da economia regional tem impedido, até o momento, o parcelamento das grandes propriedades. Entretanto, qualquer mudança desse estado atual poderá induzir o parcelamento das grandes áreas periféricas e próximas ao centro, oferecendo novos sentidos na expansão e no processo de ocupação atual. (PDUC, 1979, p. 39-40)

Torna-se evidente que desde fins da década de 1970 emergem interesses em parcelar as grandes glebas de fazendas produtoras de cana-de-açúcar próximas ao núcleo da “cidade concentrada” de Campos. Isso representaria ganhos significativos tanto para os proprietários fundiários como para o poder público municipal: a conversão de terras rurais em urbanas representa, para os proprietários fundiários e promotores imobiliários, a possibilidade de desenvolver projetos de loteamentos na área e de aferir lucros maiores

sobre o parcelamento destas terras e, para a municipalidade, a oportunidade de aumentar a arrecadação municipal através do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

No que se refere ao uso do solo, o PDUC (1979) delimita a divisão funcional do espaço em: áreas residenciais, industriais e áreas com outros usos. Os diferentes padrões residenciais distribuem-se de acordo com a disponibilidade de serviços e infraestruturas urbanas, identificando duas concentrações de unidades residenciais de padrão médio alto e alto na cidade:

Uma delas localiza-se nas proximidades do centro histórico da cidade entre as ruas Saldanha Marinho, 13 de Maio e José do Patrocínio e cercanias do Jardim São Benedito. A outra concentração de unidades residenciais de padrão médio alto e alto situa-se no entorno do chamado Alto Liceu, ponto mais alto da área urbana ao sul do Rio Paraíba. Nos novos loteamentos a oeste da malha urbana, que estão sendo dotados de toda infra-estrutura urbana básica, verifica-se a construção de residências que podem ser enquadradas nestes dois padrões. (PDUC, 1979, p. 49-50)

Como se trata de um plano urbanístico tecnicamente voltado para racionalizar a expansão urbana de Campos, a qual vinha ocorrendo de maneira intensa, pela primeira vez aponta a existência de favelas na cidade: “são encontradas [...] inúmeras favelas, localizadas na beira do rio Paraíba, de brejos, lagoas ou ao longo das ferrovias. Aquelas situadas à margem dos cursos d’água, principalmente às margens do rio Paraíba, implantaram-se em áreas não protegidas pelos diques existentes, estando, portanto, sujeitas a freqüentes inundações” (PDUC, 1979, p. 50).

Pensado com objetivo de conter a proliferação e o crescimento de áreas de favelas, as quais, até o período de elaboração do plano totalizavam dezenove²⁶, o diagnóstico aponta que quase todas as favelas são desprovidas de qualquer infra-estrutura urbana e tem como características de construção a utilização de “estruque²⁷”, embora se verifique uma mudança para o uso de tijolos.

No que se refere ao uso industrial, o plano indica que a cidade não possui atividades industriais muito intensas e as indústrias existentes, de um modo geral, estão espacialmente distribuídas por toda cidade: “além da área do Distrito Industrial de Campos, em início de ocupação, somente as usinas de açúcar ocupam grandes espaços da área urbana. Três são as usinas localizadas dentro da área urbana da cidade: Queimado, na Av. Nilo Peçanha;

²⁶ Favelas existentes em Campos em 1979: Baleeira, Oriente, Parque Prazeres I, Parque Prazeres 2, Parque Prazeres 3, Santa Helena, Presidente Vargas, Matadouro/goiabal, Inferno Verde, Tira Gosto, Siqueira Silva, Ilha do Cunha, Escova Urubu, Fundão, aldeia, Campos/Ururai, Bariri, Lagoa do Vigário, BR101-Norte (Fonte: Departamento de Assistência Social – PMC).

²⁷ Espécie de argamassa feita com pó de mármore, cal fina, gesso e areia. Fonte: Dicionário online de Português.

São José, em Goitacazes e São João, no prolongamento da Av. Francisco Lamego em Guarus” (PDUC, 1979, p. 47).

É necessário entender, em uma perspectiva histórica, a conformação e o uso da área de estudo da pesquisa, para então, compreender sua configuração atual no contexto urbano de Campos. Foram analisadas as considerações sobre a área contidas no Plano de Urbanização de 1944, no Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de 1979 e no Zoneamento Urbano proposto pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de 2007.

A sugestão de zoneamento de Campos apresentada como “Planta Geral de Zoneamento” pelo Plano de 1944 divide a cidade em quatro zonas²⁸, sendo que a área industrial e de plantio da cana-de-açúcar da Usina do Queimado encontra-se inserida na Zona das Usinas ou Cidades Satélites (ZUS), a qual subdivide-se nos grupos Industrial (GI) e Residencial (GR). Já o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (1979) aponta a área deste estudo como industrial, localizada dentro da área urbana (PDUC, 1979, p.47). Estas afirmações trazem um aspecto novo até então não considerado nos planos urbanísticos anteriores: as terras da Usina do Queimado são nomeadamente tratadas como urbanas, a partir do Plano de 1979.

Assim, pela primeira vez, a área industrial e as terras de plantio de cana-de-açúcar pertencentes à Usina do Queimado foram classificadas como urbanas, abrindo margem para projetos de loteamentos futuros e também para a atuação especulativa dos promotores imobiliários urbanos, associados aos proprietários das terras. Nelas foram sendo implantados condomínios de luxo, a partir da década de 1990, caracterizando a ocupação por grupos sociais de alto *status* social, e formando um eixo de expansão valorizado da malha urbana.

Apesar disto, os produtos cartográficos oriundos do estudo do Plano de 1979 apontam várias controvérsias quanto ao uso do solo, e a conformação urbana desta área. No que se refere à ocupação do solo, o mapeamento da cidade indica que a área apresentava uso residencial e industrial. Porém, os demais mapas que tratam do padrão das edificações residenciais, da densidade de ocupação da área e dos loteamentos aprovados mostram que a área estava desprovida de uso residencial, não possuía adensamento e nem loteamentos aprovados, respectivamente.

Assim, pode-se concluir que as residências localizadas na área da Usina do Queimado eram ocupadas pela família proprietária das terras e pelos moradores da vila operária existente no entorno da usina, não conformando, de fato, área de ocupação e adensamento urbano.

²⁸ De acordo com o que estabelece o Código de Edificações e a Planta Geral do Zoneamento do Plano de 1944, a cidade foi dividida em: “Urbana (ZU); Suburbana (ZS); Rural (ZR) e das uzinas ou cidades satélites (ZUS)” (RELATÓRIO DO PLANO DE 1944)

O relatório também trabalha com as áreas que possuem os chamados “outros usos”, destacando o entrave que representam as terras de usinas para a expansão urbana e deixando, novamente implícito, os interesses sobre estas áreas:

Verifica-se, ainda, em muitos pontos da cidade, a penetração do uso agrícola por dentro da malha urbana, principalmente na periferia da cidade, ao sul do rio Paraíba. Ai, separados uns dos outros por extensas plantações de cana-de-açúcar que, na sua maioria, pertencem a usinas de açúcar, as quais têm impedido o parcelamento do solo para fins urbanos (PDUC, 1979, p. 51).

No discurso, o PDUC (1979, p. 103) sintetiza a proposta da Lei de Parcelamento do Solo: dotar a municipalidade de instrumentos para que possa induzir o processo de expansão urbana em harmonia com o meio-ambiente e com as necessidades dos diferentes grupos da população, compatível com a infra-estrutura disponível, sem ônus excessivos para os cofres públicos.

Identificou-se que a maior parte dos loteamentos urbanos implementados na área urbana até a década de 1970 se processaram sob a vigência do Código de Obras de 1946, o qual se resumiu à determinação da área e testada mínima dos lotes, sendo assim, pouco abrangente e específica, estando em conformidade com os interesses das elites locais.

Constatou-se também que na década de 1960, o número de loteamentos “legais”, aprovados pela municipalidade, diminui 31% em relação à década anterior e que a oferta de lotes urbanos decresceu ainda mais na década de 1970. Esta redução foi atribuída ao menor ritmo de crescimento da população, verificado nos anos 1960, comparativamente à década de 1950.

Porém, pode-se destacar que, com o início da decadência do setor sucroalcooleiro em meados da década de 1950, os trabalhadores empobrecidos “dispensados” da atividade agroindustrial no meio rural, seguiram em direção à área urbana, ocupando favelas, loteamentos clandestinos, os quais permanecem à margem da cidade “legal”, portanto, não contabilizados nos cálculos da municipalidade sobre loteamentos aprovados, pois pertencem à cidade “ilegal” (MARICATO, 2001). Neste contexto acrescenta-se ainda que:

A Prefeitura Municipal (Campos) não possui as plantas de todos os loteamentos aprovados e freqüentemente as plantas existentes nos arquivos municipais não correspondem ao que foi executado na abertura de tais loteamentos. Outro fenômeno, que ocorre com alta freqüência é o desmembramento dos lotes sem autorização da municipalidade. (PDUC, 1979, p. 78)

Desta forma, reitera-se o que exposto anteriormente: a ocupação do solo urbano em Campos, no período analisado (a partir de 1950) vinha ocorrendo à revelia das leis urbanísticas vigentes, as quais excluíam boa parte dos loteamentos implantados no período.

Constatou-se que a oferta de lotes no período, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal, foi classificada como “muito pequena”. Para se ter uma idéia, na década de 1970, o relatório do Plano apontava que ao norte do Rio Paraíba (3º sub-distrito de Guarus) não existia nenhum novo loteamento, com lotes à venda ou por ocupar e, ao sul do rio, no distrito-sede, somente quatro projetos apresentavam lotes à venda, sendo dois nas proximidades da Avenida Alberto Lamego, zona com tendência para ocupação com residências de padrão médio-alto, e dois mais populares, já em processo de ocupação, localizados, respectivamente, nos bairros IPS e no distrito de Goitacazes (PDUC, 1979). Em decorrência disto, o preço do terreno nestes empreendimentos privados é alto para o poder aquisitivo da maior parte da população.

No anteprojeto de parcelamento do solo proposto em 1979, manteve-se a exigência de implantação, por parte do loteador, da infraestrutura urbana básica do loteamento. Porém, o anteprojeto apresenta-se menos rigoroso que leis vigentes anteriormente²⁹ ao apresentar proposta flexível à exigência de implantação de infraestrutura. Esta flexibilização estava prevista pela lei proposta em função da localização da gleba dentro da área urbana, das condições do solo, da existência de rede de infraestrutura pública nas proximidades da gleba e mesmo do caráter social ou não do loteamento.

A justificativa apresentada pelo Plano de 1979 para a flexibilização da implantação da infraestrutura urbana em loteamentos futuros é desonerar os custos ao loteador e tornar o preço dos terrenos menores. Porém, não se pode pensar que esta tentativa de desoneração dos loteadores e incorporadores imobiliários está isenta de interesses privados, claramente voltados para a maximização dos lucros oriundos da atividade especulativa com a terra urbana. Com estas medidas flexíveis aprovadas ficaria a cargo da municipalidade fornecer todo o tipo de infraestrutura urbana necessária para o estabelecimento da ocupação do solo em loteamentos recém-implantados.

O anteprojeto de Lei dos Perímetros Urbanos de 1979 reconhece que a delimitação do perímetro urbano de Campos, em vigor desde a década de 1940, exclui vários loteamentos ocupados e alguns bairros de importância. Por esta razão, estima-se a exclusão de mais de 20.000 habitantes no recenseamento feito pelo IBGE na década de 1970 no total da população urbana da cidade. Além disso, verificou-se no Plano que a definição da área urbana procurou incluir outras áreas, prevendo assim, a expansão urbana a médio-prazo. (PDUC, 1979, p. 97-8)

A partir da análise do anteprojeto de Lei do PDUC verifica-se considerável tendência da municipalidade em atender os interesses privados dos grandes proprietários fundiários de áreas que outrora foram utilizadas para a atividade açucareira agroindustrial. Criou-se um

²⁹ Leis anteriores ao Código de Obras de 1977 (Fonte: PDUC, 1979).

tipo de zona denominada “Zona de Projeto Integrado (ZPI)”. Este zoneamento foi instituído visando ser aplicado a grandes glebas ainda com uso agrícola, existentes na periferia urbana da cidade, de propriedade de usinas açucareiras ou de plantadores de cana, cujo parcelamento tende a ocorrer a médio-prazo:

A característica principal de uma ZPI é a flexibilidade que se dá ao loteador de propor zoneamento específico para toda a gleba, definindo parâmetro de parcelamento, uso e ocupação do solo e classificando os usos permitidos, permissíveis e proibidos. Para concretizar uma ZPI o loteador, além da minuta de ante-projeto de legislação, deverá apresentar projeto completo de urbanização e implantar toda a infra-estrutura exigida em lei municipal. O projeto integrado de urbanização e a minuta de ante-projeto de lei, só serão encaminhados para apreciação e aprovação do legislativo municipal, após obter parecer favorável do Conselho Municipal de Urbanismo e Proteção Ambiental (COMURB) (PDUC, 1979, p. 99).

Verifica-se que a Lei trabalha com a possibilidade de flexibilizar as propostas de projetos de loteamentos a serem implantados nas terras de antigo uso agrícola, permitindo que o próprio loteador defina o zoneamento da área bem como os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo e os tipos de uso que serão feitos da mesma (residencial, comercial, industrial, misto), desde que o proprietário/incorporador implante as infraestruturas básicas necessárias à urbanização da gleba.

Desta forma, fica nítido o alinhamento entre as formas permitidas e flexibilizadas, em Lei, e os interesses das elites fundiárias locais, e neste caso, dos herdeiros das terras da Usina do Queimado, para as quais os “olhos” já se começam a voltar desde meados da década de 1970, quando a situação econômica da mesma e de outras usinas na região começava a se tornar insustentável financeiramente.

3.2 - O SETOR SUCROALCOOLEIRO E SUA INFLUÊNCIA NA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)

A formação histórica e econômica do Município de Campos dos Goytacazes, está associada ao modelo colonial de exploração mercantil praticado pela Coroa Portuguesa em suas colônias. Tal modelo teve como pilares o latifúndio, a mão-de-obra escrava e a exportação das especiarias para o mercado europeu, neste caso, a cana-de-açúcar. Baseado nesta lógica é que se foi se estabelecendo a sociedade colonial brasileira: escravocrata, burocrática, centralizadora, latifundiária e patriarcalista, características que ainda hoje são muito marcantes em nossa sociedade.

A monocultura da cana-de-açúcar é uma atividade historicamente consolidada em Campos dos Goytacazes, responsável pela geração de riqueza, sobretudo nos períodos de alta valorização do produto no mercado europeu, intervindo na ordem econômica, política e

social da região. O município de Campos dos Goytacazes tem sua história atrelada à atividade sucroalcooleira, a qual permitiu estabelecer as bases, durante muitos anos, do crescimento econômico local e regional, estruturando o espaço e a sociedade que ora se apresenta.

Preconizado como estratégia de povoamento, o setor sucroalcooleiro influenciou a estruturação do espaço urbano de Campos. O crescimento da riqueza proporcionada pela atividade e a influência da mesma resultam na produção simbólica e material do espaço. Pode-se afirmar que desde o século XVII a constituição do urbano de Campos foi em parte moldada e influenciada pela expansão da produção sucroalcooleira, como atenta Lamego (1945): “[...] o desenvolvimento da cidade [Campos] se acelera. Obra indireta da usina, do grande estabelecimento industrial do capitalismo, invadindo a planície, aniquilando o senhor de engenho e descosendo tôda essa trama firme de fazendas organizadas no período anterior” (LAMEGO, 1945 p. 143).

Através das atividades financeiras e comerciais ligadas aos negócios do açúcar no século XIX Campos consolida-se também como cidade centro de serviços. Isso ocorre na medida em que o comando de toda a vida cultural da região passa dos solares rurais ao núcleo urbano, através de ascendência das usinas e seu predomínio sobre os engenhos. A cidade consolida-se como núcleo de movimentação econômica e social reforçado ainda mais com a construção de estradas e ferrovias transformando-se, também, em um centro ferroviário da região.

Faria (2001) reitera que embora a indústria açucareira representasse a riqueza da planície, o comércio monopolizava os lucros:

[...] o comércio sempre foi uma fonte de riqueza, mas o prestígio pertencia aos senhores de terras. [...] os comerciantes sempre tentaram alcançar o poder político e o prestígio social, para tal utilizaram o dinheiro e o aceso a terra e à produção de açúcar. (FARIA, 2001, p. 792)

A introdução das máquinas a vapor contribuíram tanto para o aumento da produção de açúcar quanto para aperfeiçoar os transportes, em consequência, o movimento do comércio e o número de negócios na cidade. De acordo com Faria (2001) a concepção de cidade é modificada pela instalação de uma rede moderna de comunicação, especialmente as vias férreas. Em Campos, os transportes ferroviários são dinamizados pela iniciativa da municipalidade, empresários campistas e de companhias inglesas. Assim,

[...] com a impulsão do comércio, o aumento da produção e instalação de indústrias, Campos entra, num curto espaço de tempo – 1870 a 1900 – em um processo de modernização irreversível, marcado pela penetração de estradas de ferro, o que leva [...] a implementação de uma nova

racionalidade urbana implicando uma distribuição das funções e um planejamento dos espaços. (FARIA, 2001, p. 787-788)

As estradas de ferro modelavam a cidade e as áreas para as quais ela cresceria, seguindo os leitos das ferrovias, pois, até a instalação das mesmas, Campos não havia sofrido nenhuma intervenção urbana que tivesse interferido radicalmente no traçado urbano: “os projetos precedentes não tinham sido executados na sua totalidade, e as intervenções efetivas limitaram-se sempre ao núcleo central da cidade” (FARIA, 2001, p. 788).

Além das transformações espaciais resultantes da implantação das vias férreas e pela significativa importância econômica regional, Campos foi palco de importantes planos urbanísticos ligados a um projeto nacional de modernização, saneamento e embelezamento urbano, dentre eles destacam-se: o Plano de Saturnino de Brito de 1903, o Plano de Urbanização dos irmãos Coimbra Bueno, em 1944, e o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos, de 1979, tratados anteriormente nesta dissertação.

As estruturas socioespaciais herdadas de períodos antecedentes, sobretudo as intervenções físicas e melhorias públicas como a construção de praças, alinhamento de ruas, obras de saneamento, instalação de estação ferroviária, resultado de um processo de alocação seletiva de recursos no espaço urbano, culminaram com a valorização diferenciada das áreas da cidade. Assim, historicamente, conforme demonstrado, estas benfeitorias favoreceram a região oeste de Campos, nas imediações do Parque Tamandaré e da Avenida Pelinca, onde se localizavam as chácaras e casarios dos “barões do açúcar”.

A partir da década de 1980³⁰ fatores de conjuntura, sobretudo, econômica, no cenário nacional e regional, fizeram com que o setor sucroalcooleiro sofresse um processo de declínio, que se tornara irreversível para uma série de usinas no Norte Fluminense³¹. Concomitantemente a isto, ocorre um processo de crescimento da demanda por habitação e a expansão urbana em direção às terras de usinas localizadas no entorno da malha urbana, as quais se tornaram “ociosas”. Um caso exemplar desta situação é o que ocorre em Campos nas terras da antiga Usina do Queimado Açúcar Ltda., através da pressão urbana

³⁰ A Região do Norte Fluminense tem na monocultura da cana-de-açúcar uma das principais atividades econômicas (AZEVEDO, 2004). Porém, esta atividade vem passando por um processo de declínio nas últimas três décadas. Rozendo (2000) afirma que mudanças nas atividades econômicas da região do Norte Fluminense indicam que se por volta de 1970 as atividades ligadas ao setor sucroalcooleiro eram responsáveis por aproximadamente 70% da renda gerada na região, a partir dos anos 80 surgem novas atividades, indicando um novo possível ciclo de expansão. Embora a crise da economia açucareira já viesse se prolongando desde meados de 1980, uma série de medidas de desregulamentação da economia brasileira que limitavam/reduziam crédito à monocultura da cana-de-açúcar, bem como a extinção do Instituto do Açúcar e do Alcool (IAA) em 1990, pela Lei nº 8.029 /90, que deu o golpe final na maior parte das usinas que ainda operavam no município, sobretudo as que já estavam em processo de decadência econômica.

³¹ Apesar disto, a atividade sempre figurou entre as mais importantes da economia regional, e por isso nunca chegou a entrar em uma crise definitiva que viesse a encerrar as atividades.

sobre as terras juridicamente rurais, não parceladas, para serem então utilizadas para fins urbanos, as quais têm sido ocupadas por condomínios fechados.

Nesta perspectiva, a pressão urbana sobre as terras não parceladas intensifica-se, gerando a formação de um espaço periurbano. Este, por sua vez, está associado à atuação especulativa do capital imobiliário urbano sobre a terra rural. Na concepção de Vale e Gerardi (2005), a plurifuncionalidade que caracteriza o espaço periurbano pode variar no tempo: pode ser espaço de reserva, tornar-se área de expansão ou espaço produtivo, ou ainda, área residencial, dependendo do momento histórico.

Soma-se a isto as considerações de Souza (2007), segundo a qual as áreas periurbanas são tratadas como espaços em “pousio social”, sendo assim, terras de especulação, a serviço dos interesses dos especuladores e proprietários fundiários. O autor acrescenta que após anos ou décadas e, dependendo da localização, estas terras são convertidas em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto *status* social. Em nosso estudo verificamos que a ocupação das terras rurais da antiga Usina do Queimado, sobretudo em virtude de sua localização privilegiada, de acordo com a distribuição dos equipamentos urbanos, ocorre através de condomínios fechados, justificando a discussão que fazemos a seguir.

Desta forma, no capítulo seguinte trazemos discussões sobre a implantação dos condomínios fechados no que consideramos área periurbana de Campos, destacando a atuação dos proprietários fundiários, dos empreendedores imobiliários e dos consumidores destes empreendimentos na difusão de uma nova tipologia habitacional, marcada pelo exclusivismo e distanciamento social.

CAPÍTULO IV - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: FRAGMENTAÇÃO URBANA E EFETIVAÇÃO DO PROCESSO DE TRANSFORMAÇÃO DE TERRAS RURAIS EM URBANAS?

Neste capítulo trazemos considerações sobre o processo de difusão das novas tipologias habitacionais urbanas materializadas pelos condomínios fechados, configurando um novo padrão de uso e ocupação do solo, nas áreas periurbanas, na cidade de Campos dos Goytacazes. Apresentamos os resultados de nossa pesquisa empírica e mapeamento dos condomínios fechados na malha urbana, e trazemos análises sobre o perfil, modo de vida dos moradores, padrões de sociabilidade existentes entre os residentes em condomínios fechados. Destacamos também aspectos relacionados ao consumo da moradia unifamiliar, as estratégias utilizadas pelo mercado para vender este “estilo de vida” nas cidades de médio porte, enfatizando como isso tem ocorrido em nosso campo de estudo.

4.1 – CONDOMÍNIOS FECHADOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES E O NOVO PADRÃO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

A primeira experiência de empreendimento imobiliário fechado/privado em Campos dos Goytacazes foi o “loteamento fechado”³² Vila da Rainha, que remonta fins da década de 1970.

Informações divulgadas em meios de comunicação digital³³ apontam que em 1979 o “Loteamento Vila da Rainha”, localizado próximo à Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro (UENF), na Av. Alberto Lamego, garantia ser um empreendimento de “peso” na cidade. Lançado pelo Grupo Othon prometia infraestrutura completa, água, luz, esgoto e serviço completo de segurança privativa. Além disso, incluía amplas áreas de lazer, contendo áreas verdes, escola, e até mesmo um grande empreendimento hoteleiro. Para a época, tratava-se do maior e mais caro loteamento de Campos, no qual foram previstos cerca de 700 lotes, tornando-se sucesso de vendas entre médicos e profissionais liberais da “alta sociedade” campista.

³² Conforme verificamos anteriormente, na Legislação Urbanística Federal a figura jurídica do “loteamento fechado” inexistente.

³³ Título da matéria: Mais reclamações vindas do Condomínio Vila da Rainha. Disponível em: (<<http://robertomoraes.blogspot.com>>); Título da matéria: Vila Rainha: Intervenções do MPE e embargo do CEPOP já. Disponível em: (<<http://cidadaoemvoz.blogspot.com/>>)

Apesar das enormes expectativas em torno do empreendimento, com o passar dos anos, o loteador não cumpriu seus compromissos e não concluiu o investimento: o que era para ser um grande empreendimento residencial se tornou um enorme “calote imobiliário”. Diante de tamanho prejuízo econômico, muitos proprietários acessaram a Justiça movendo ações contra o Grupo Othon, com objetivo de legalizar os terrenos e retirar o título (escritura) que comprove a propriedade legal do terreno junto ao cartório de registro de imóveis urbanos municipal. Além disso, os adquirentes dos terrenos buscavam no judiciário a garantia de que as infraestruturas fossem implantadas, tendo em vista que os mesmos já pagavam o IPTU (Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano).

Por não cumprir as exigências previstas no projeto do loteamento, no que se refere à implantação da infraestrutura básica, o Grupo Othon firmou um Termo de Compromisso junto à Prefeitura Municipal, na gestão do prefeito Anthony Garotinho, o qual se comprometeu a construir toda a infraestrutura da área em dois anos, o que também não foi realizado. Apesar disso, os proprietários dos terrenos continuaram a pagar o IPTU, e muitos documentos dos próprios proprietários mostravam o absurdo que se tornou o loteamento e o desrespeito com aqueles que nele adquiriram lotes:

Poucos proprietários arriscaram erguer casas no loteamento. O matagal que tomou conta do lugar serviu, e serve de abrigo a marginais e chegou a se transformar num lixão e a virar ponto de desova de cadáveres. Ao longo das últimas três décadas, alguns proprietários faleceram sem ver o sonho da casa própria realizado. Mas todos receberam, religiosamente, os carnês de IPTU da prefeitura, que como contrapartida, uma vez ou outra, mandava uma patrol para limpar a área. (<http://cidadatovoz.blogspot.com>)

Apesar do fracasso desta experiência inicial, as modalidades de empreendimentos imobiliários fechados não pararam de crescer na cidade nas décadas seguintes, enfatizando-se, conforme denominado por Andrade (2001), os espaços de moradia privados e exclusivos, que apresentam uma ruptura com a ideia do coletivo, e da interação com o inesperado, no cotidiano do espaço urbano.

No ano de 2004 foram identificados treze condomínios residenciais fechados na cidade de Campos dos Goytacazes, marcando, segundo Carvalho (2004), o início do processo de fragmentação do modelo centro - rico x periferia – pobre na cidade. De acordo com Lago (2000) este modelo esteve vigência até meados da década de 1980, quando um novo cenário econômico, social e político passou a figurar nas cidades brasileiras.

Localizados em três principais eixos de expansão da malha urbana de Campos (figura 04), os condomínios fechados apontam para uma nova realidade, que teve início nas metrópoles brasileiras a partir da década de 1980, conforme aponta Lago (2000). Este processo tornou-se crescente em Campos a partir da década de 1990, indicando que as contradições socioespaciais oriundas de um novo modelo de reprodução de ricos e de

pobres nas cidades de médio porte fazem parte de um cenário maior, de uma lógica desigual e periférica de produção do espaço urbano que tem sua matriz nos grandes centros urbanos brasileiros, alcançando os núcleos regionais.

Os dados levantados em Campos em 2011 mostram que atualmente a cidade possui vinte e seis (26) condomínios residenciais fechados³⁴, incluindo os que estão em fase de construção, o que significa dizer que em sete anos (2004 – 2011) houve acréscimo de treze condomínios (Quadro 01).

Através do crescimento do número de empreendimentos residenciais fechados no período analisado, podemos inferir que este processo é recente e que tem ganhado magnitude e relevância no cenário urbano de Campos. Localizados em áreas periféricas, de expansão urbana, os condomínios fechados delineam, como mencionado, um novo padrão de segregação em Campos, associado à busca pelo isolamento das camadas sociais de elevada renda, e, além disso, marcam o crescimento de um segmento diferenciado no mercado imobiliário local: consumidores que buscam a exclusividade, fator de distinção e de individualização social.

Condomínios identificados por Carvalho (2004)	Condomínios identificados em 2011
1. Condomínio Raul Linhares (Antigo Residencial do Queimado)	1. Condomínio Athenas
2. Condomínio Rural Nashville	2. Condomínio Palm Spring
3. Condomínio Golden Garden	3. Condomínio Residencial do Vale do Paraíba
4. Condomínio Parque das Palmeiras I	4. Condomínio Privilège
5. Condomínio Parque das Palmeiras II	5. Condomínio Remanso do Paraíba
6. Condomínio Saint German	6. Condomínio Verti Vita
7. Condomínio Residencial Verdes Campos	7. Condomínio da Torre
8. Condomínio Bosque das Acácias	8. Condomínio Granja Corrientes
9. Condomínio do Horto	9. Condomínio Terra Nova
10. Condomínio Bouganvilée	10. Condomínio Greenpeace
11. Condomínio Vila Alice	11. Condomínio Residencial Hibyscus
12. Condomínio Sonho Dourado	12. Condomínio Terra Nova
13. Condomínio Recanto das Palmeiras	13 – Condomínio Village dos Goitacazes

Quadro 01: Condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011)

Assim, como apontado na literatura por autores como Caldeira (2000) e Tavares (2009), o crescimento dos condomínios fechados em áreas periféricas tem conformado uma nova periferia urbana, e em Campos isso não é diferente. Nas áreas onde os condomínios se instalam, sobretudo as periferias espaciais e os vetores de expansão urbana, os bairros habitados por camadas populares se renovam e adquirem novos valores de uso, dada a chegada de grupos sociais de alto *status*. Se antes a periferia era ocupada quase

³⁴ Dentre os condomínios identificados estão os horizontais unifamiliares e os horizontais multifamiliares.

exclusivamente pelas classes mais pobres, agora tem sido fragmentada em sua lógica, por meio do surgimento de “ilhas” onde a classe média - alta se refugia, pluralizando a ocupação do solo periférico (TAVARES, 2009).

Desta forma, os espaços são equipados com novas infraestruturas e amenidades, voltadas para atender o grupo de alto *status* social, e seu estilo de vida. Porém isto não significa que as benfeitorias instaladas atenderão aos moradores que tradicionalmente ocupam estes espaços. Estudos mostram que os serviços e equipamentos são implantados de forma que atendam aos interesses dos moradores dos condomínios, o que não traz modificação à condição dos habitantes mais pobres.

De acordo com Tavares (2009), a concentração das elites nos “enclaves residenciais fortificados”, em setores específicos das cidades, pode ser considerada um contraponto aos bairros populares implantados nos mesmos setores, mas cuja identidade social vem tornando-se cada vez mais fragmentadas no cotidiano das sociedades locais.

A seguir apresentamos considerações sobre a lógica de expansão urbana e localização dos condomínios fechados na malha urbana de Campos, apresentando a configuração destes vetores de crescimento e as transformações socioespaciais que estes empreendimentos engendram.

4.2 – EXPANSÃO URBANA E A LÓGICA DA LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)

Podemos afirmar que o padrão e a localização da moradia dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo da sociedade campista sofreu substanciais transformações ao longo dos anos. O centro, inicialmente, foi o local ocupado pelas camadas sociais mais abastadas e, no século XIX os chamados “barões do açúcar” passaram a deslocar as suas residências urbanas (chácaras), para o vetor oeste da cidade, nas imediações do atual Parque Jardim Maria de Queiroz, da Câmara Municipal e do Liceu de Humanidades de Campos. Estes grupos beneficiaram-se de melhorias públicas implementadas pelo poder municipal, dentre elas o alargamento e prolongamento da Avenida Alberto Torres e a implantação da estação ferroviária da RFSA nas suas proximidades (Rede Ferroviária Federal S.A), entre outros.

Este quadro foi alterado com a expansão da produção da moradia vertical, através do crescente processo de verticalização nas imediações do Parque Tamandaré, com início em meados das décadas de 1970/1980 e até hoje, substituindo as chácaras por edifícios verticais, tornando-se área nobre da cidade, representada pelas moradias em edifícios multifamiliares, símbolos do progresso e de modernização pelas quais aspiravam as camadas mais elevadas da sociedade. Isto transformou o padrão de moradias das camadas mais abastadas com a disseminação de prédios residenciais, o que também ocorreu em

outras áreas hoje consideradas nobres da cidade, dentre elas o Flamboyant e as imediações do Jardim São Benedito.

Em meio ao contexto de consolidação da verticalização³⁵ uma nova tipologia habitacional tem conquistado espaço entre a elite de Campos, marcando, novamente, a transformação do padrão residencial: a partir de meados da década de 1990 os condomínios horizontais fechados passaram a se expandir em áreas periféricas, conformando uma nova opção para as camadas de alto *status*, apresentando como principal característica a garantia da segurança privativa e a exclusividade social, engendrando certa homogeneidade social através do parâmetro renda, e, por conseguinte, atuam em negação a todos os que não se enquadram nesta categoria.

As mudanças no padrão residencial das elites locais não significam que as formas anteriores deixaram de existir: coexistem como rugosidades na paisagem (SANTOS, 1978) as antigas casas com seus extensos quintais, lado a lado a edifícios multifamiliares, sobretudo no Parque Tamandaré e adjacências. Além disso, a opção pela moradia multifamiliar/vertical não exclui a preferência de outro “nicho” do mercado imobiliário pela moradia unifamiliar em condomínios fechados, indicando a tendência à diversificação do mercado, sobretudo no que se refere à busca pela diferenciação social através da moradia, entendida como uma das formas de garantir certo *status* social: trata-se de diferentes segmentos de mercado, ambos de alto *status*.

Na figura 04 apresentamos a dinâmica de localização dos condomínios residenciais fechados na malha urbana de Campos dos Goytacazes. A partir desta espacialização, é possível identificar as transformações espaciais que engendram e são engendradas por estes empreendimentos privados. Definimos três eixos viários de ligação da área central de Campos com áreas de expansão dos condomínios fechados, definindo como variável de análise os vetores de expansão destes empreendimentos imobiliários.

De antemão, podemos apontar três principais vetores de expansão urbana orientados pelos empreendimentos imobiliários fechados, os quais identificamos na pesquisa: o vetor 1, da RJ 258, rodovia que liga Campos ao município vizinho, São Fidélis; o vetor 2, da Avenida Alberto Lamego e da rodovia BR 356, trecho viário ligando Campos ao município de São João da Barra³⁶, e o vetor 3, da Avenida Dr. Nilo Peçanha e da rodovia BR 101, ligando a cidade à capital do Estado do Rio de Janeiro ao Sul e à capital do Estado do Espírito Santo ao Norte.

³⁵ As transformações da moradia familiar em Campos e a proliferação dos edifícios de apartamentos são discutidos por Freitas e Faria (2010). As autoras indicam que partindo da premissa que a produção da moradia funciona como um mecanismo de seleção e diferenciação socioespacial, a produção dos edifícios de apartamentos está relacionado à desigual organização socioespacial da cidade.

³⁶ A rodovia federal BR 356 tem seu ponto inicial na cidade de Belo Horizonte (MG) e seu ponto final no município de São João da Barra (RJ).

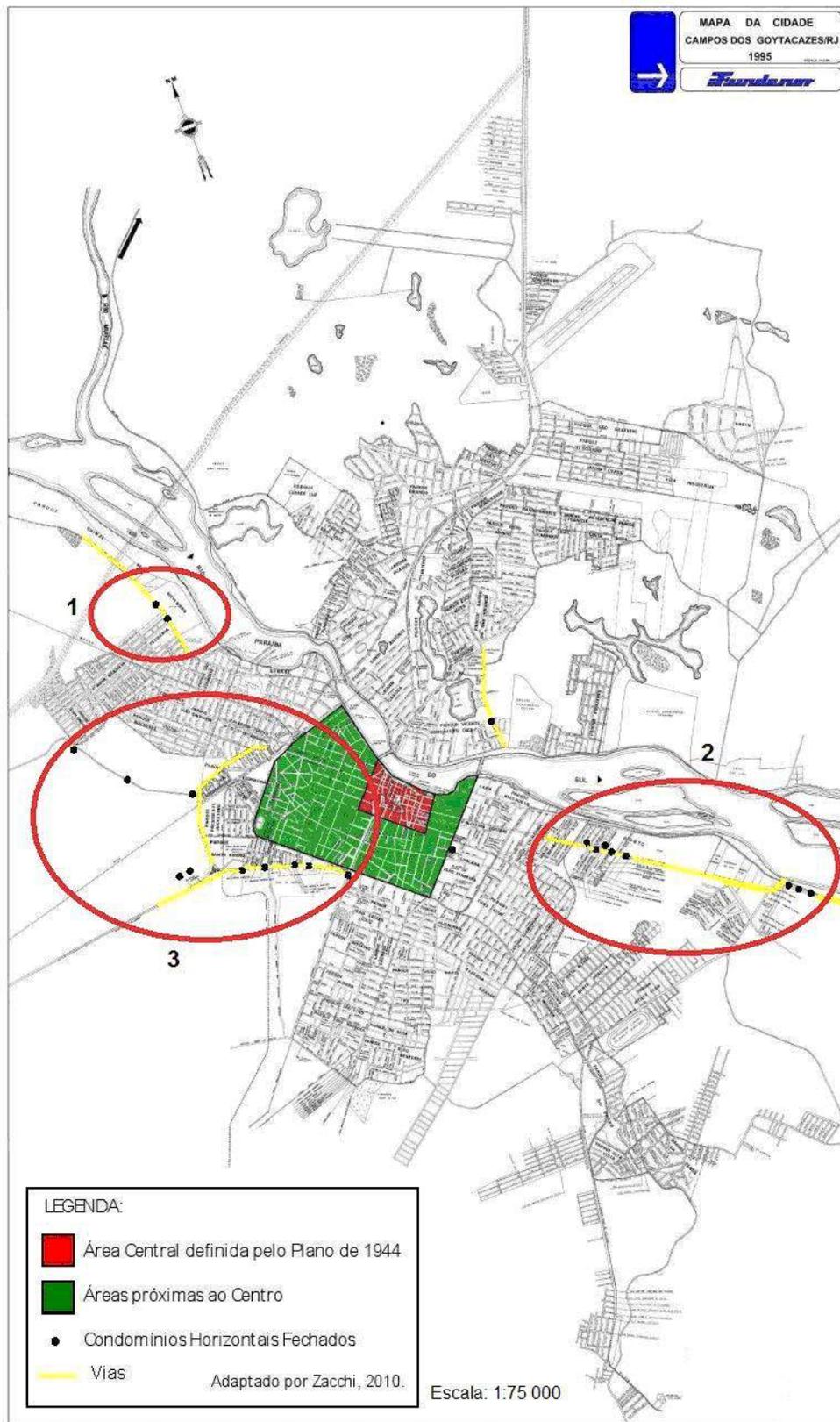


Figura 04: localização dos condomínios fechados na malha urbana de Campos, com destaque para os eixos viários onde os mesmos se expandem. Zacchi (2011) adaptado de CARVALHO e FARIA (2004). Base cartográfica: FUNDENOR (1995)

No primeiro vetor de crescimento urbano direcionado pelo crescimento dos condomínios fechados (o vetor da RJ 258, rodovia que liga Campos ao município vizinho, São Fidélis), identificamos atualmente a presença de dois empreendimentos: o condomínio Granja Corrientes e o condomínio Saint German (figuras 05 e 06). Podemos inferir que este configura um “tímido” sentido de expansão dos condomínios fechados, se comparado à dinâmica dos outros dois vetores, sobretudo, pelo fato que os demais concentram a maior parte dos investimentos recentes em obras, em empreendimentos públicos e também privados, intensificando a ocupação valorizada do espaço e fortalecendo a atuação especulativa do mercado imobiliário, o que eleva o valor da terra, conforme apontado na literatura por Ribeiro (1997).



Figura 05: Condomínio Granja Corrientes, localizado no Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011)



Figura 06: Condomínio Saint Germain, localizado no Parque Pecúária, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011)

No segundo vetor de crescimento urbano, que liga a cidade Campos ao município vizinho de São João da Barra, através da Avenida Alberto Lamego, identificamos a presença de oito condomínios fechados, sendo eles: condomínio Bougainvillée, condomínio do Horto, Bosque das Acácias, Verdes Campos e Privilège (figuras 07, 08, 09, 10,11), na Avenida Alberto Lamego e condomínio Remanso do Paraíba, Palm Spring e Residencial do Vale do Paraíba na rodovia BR 356 (figura 12, 13, 14).

Neste caso, verificamos que a valorização desta área tem sido crescente, em virtude da implantação da Universidade Estadual do Norte Fluminense no início da década de 1990 (CARVALHO, 2004), atraindo professores, funcionários e estudantes para o seu entorno, e recentemente, pela conclusão das obras de uma importante via da cidade, a perimetral interna Avenida Arthur Bernardes, a qual constitui importante eixo viário urbano.





Figuras 07, 08, 09, 10, 11: Condomínios residenciais na Av. Alberto Lamego. Bougainvillée, Horto, Bosques das Acácias, Verdes Campos e Privilège. Zacchi (2011)



Figuras 12, 13, 14. Condomínios residenciais na BR 356, Campos dos Goytacazes (RJ). Vale do Paraíba, Palm Spring e Remanso do Paraíba.Zacchi (2011)

O terceiro eixo de crescimento urbano através dos condomínios fechados é o delimitado a partir da Avenida Nilo Peçanha até a BR 101, ligando o centro da cidade à rodovia que dá acesso à cidade do Rio de Janeiro (Sul) e à cidade de Vitória (Norte), e corresponde à área definida para o estudo de caso da pesquisa. Dentre os três eixos de expansão urbana através do crescimento dos condomínios fechados, esta é a área que vem apresentando as maiores transformações em decorrência de investimentos públicos e privados, a partir da década de 1990, e a que apresenta maior crescimento do número de condomínios fechados, totalizando dez empreendimentos. Além disso, conta com uma importante particularidade em relação aos demais vetores de expansão: o crescimento urbano tem ocorrido sobre áreas rurais, as terras da antiga Usina do Queimado, as quais tem sido progressivamente transformadas em urbanas a partir da mudança do uso do solo e da passagem do Imposto Territorial Rural (ITR) para o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Destacamos que existe uma enorme pressão especulativa sobre estas terras e que a maior parte ainda não foi parcelada em virtude de litígios judiciais. Porém, destacamos a fala do gerente de uma importante imobiliária local:

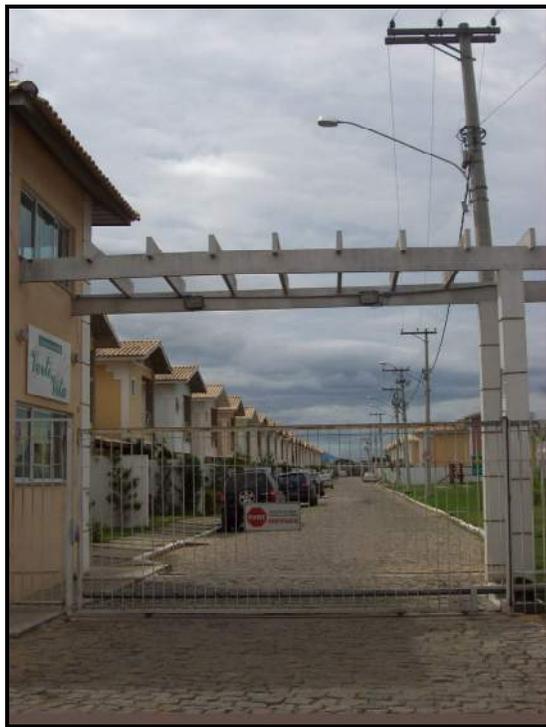
“Toda a área das terras da Usina do Queimado, ao redor da Arthur Bernardes, está na justiça em razão de dívidas muito altas. Mas vai chegar um momento que a especulação vai ser tanta que irá valer a pena pagar a dívida e parcelar as terras” (Trecho da entrevista com gerente da Terreplan Empreendimentos Imobiliários).





Figuras 15, 16, 17, 18, 19. Condomínios localizados na Avenida Nilo Peçanha: Golden Garden, Parque das Palmeiras I, Raul Linhares, Parque das Palmeiras II e condomínio da Torre. Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011)





Figuras 20, 21, 22, 23, 24. Condomínios implantados nas proximidades da BR 101 em Campos dos Goytacazes (RJ): Athenas, Sonho Dourado, Nashville, Recanto das Palmeiras, Verti Vita. Zacchi (2011)

Em menor expressividade destacamos a implantação de condomínios fechados também no sub-distrito de Guarus, como o condomínio Vila Alice, localizado na Avenida Senador José Carlos Pereira Pinto, e o condomínio Terra Nova, localizado na Estrada de Santa Rosa. O primeiro inicialmente recebeu o nome de Villa Rica, e sua instalação foi destacada pelo Jornal Folha da Manhã de 14 de março de 1999: “um dos condomínios pioneiros nessa modalidade, foi o Villa Rica [...] em Guarus. A área é cercada por um muro

de mais de 2,5m com tijolos aparentes e área de lazer, que ocupa um terço da área, fica em meio a um bosque. Todos os terrenos são gramados.” (figuras 25 e 26)



Figura 25: Condomínio Villa Alice, sub-distrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011)

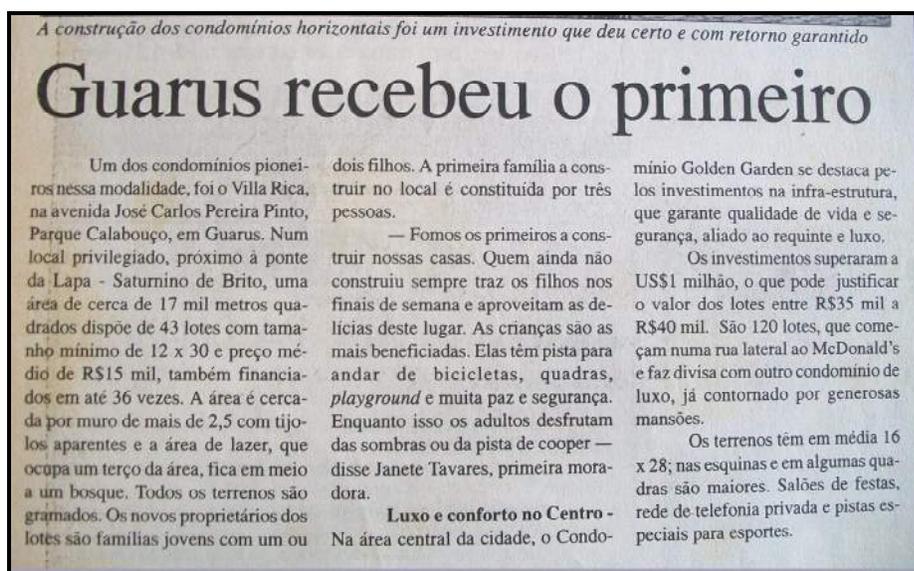


Figura 26: Matéria que destaca o condomínio Villa Rica, atual Vila Alice, localizado no sub-distrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Jornal Folha da Manhã, 14 de março de 1999.

O condomínio Terra Nova, lançado em 2008, está localizado nas proximidades do bairro Parque Santa Rosa e tem como principal diferencial ser um empreendimento em que as casas são padronizadas e voltadas para atender a parcela do mercado formado pelos segmentos de renda média. Com o slogan: “Aqui é fácil realizar seu sonho”, destaca que a unidade habitacional pode ser adquirida através do financiamento habitacional com recursos

do programa do Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal, Minha Casa Minha Vida. (Figuras 27 e 28)



Figuras 27, 28. Fotos do projeto do condomínio Terra Nova, Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Fonte: <<http://www.rodobens-rni.com.br>>

A seguir apresentamos breves considerações sobre a legislação urbanística de Campos dos Goytacazes no que se refere às disposições que regem à implementação dos condomínios fechados, indicando aspectos de avanços e retrocessos alcançados na legislação atual.

4.3 - CONDOMÍNIOS FECHADOS SEGUNDO A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)

Consideramos importante apresentar os marcos jurídicos municipais que regulamentam a construção dos condomínios fechados, considerando que tratam-se de empreendimentos com características específicas, as quais precisam ser destacadas.

A Lei de Parcelamento do Solo vigente atualmente no município de Campos, aprovada em 2008 (Lei nº 7.975/2008), em seu Art. 2º, inciso XIV, trata apenas de “condomínio urbanístico integrado à edificação³⁷”, definindo-o como a modalidade de condomínio em que a construção das edificações nos terrenos é feita pelo empreendedor concomitante à implantação das obras de urbanização. Desta forma, as moradias são padronizadas e executadas pelo próprio loteador. Assim, juridicamente, os condomínios fechados tais como são hoje implementados – nos quais o proprietário comercializa o terreno sem a edificação - não possuem respaldo legal da legislação vigente (Lei 7.975/2008).

A Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 7.975/2008) trata de condomínios urbanísticos integrados à edificação (o loteador faz o parcelamento do terreno e constrói as casas padronizadas no condomínio). Para a regulamentação da construção dos condomínios fechados tais como temos hoje em Campos é utilizada a Lei de Parcelamento do Solo anterior a de 2008 (Lei de Parcelamento do Solo nº 6.690/1998). Uma falha que nós vemos na lei de parcelamento de solo de 2008 é que ela não trata deste tipo de condomínio que nós temos em Campos, que é uma realidade aqui. Assim, a Lei não está adequada à realidade que nós temos hoje. Então, essa foi uma falha na hora de elaborar a Lei. O ideal é que as leis fossem revistas à medida que a realidade fosse demandando por isso [...]. Esse tipo de condomínio tal como hoje predomina em Campos sempre foi construído, mas hoje não temos na Lei de 2008 uma regulamentação adequada a esta realidade. (Trechos da entrevista com a ex-secretária de Planejamento de Campos)

Em Campos verificamos empiricamente que apenas dois condomínios seguem o padrão integrado à edificação: o condomínio Verti Vita (Figuras 29, 30) e o condomínio Terra Nova (Figura 31 e 32). Em ambos o construtor assumiu a edificação padronizada das casas e a implantação da infraestrutura necessária à urbanização do terreno. Porém, estes casos são minoritários quando analisamos a totalidade dos condomínios fechados em Campos. Na maioria deles o loteador assume as obras de urbanização do terreno e repassa ao proprietário a construção individualizada de cada casa.

³⁷ Art. 7º da Lei nº 7.975/2008 - São modalidades de condomínios urbanísticos integrados à edificação aquelas destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar e ao uso empresarial (comercial e industrial).



Figuras 29, 30, 31, 32. Condomínios urbanísticos integrados à edificação, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo nº 7.975/2008. Verti Vita e Terra Nova, respectivamente, Campos dos Goytacazes. Zacchi, 2011.

A Lei de Parcelamento do Solo que regulamenta a construção dos condomínios horizontais fechados que não tem como característica a presença de moradias padronizadas é a Lei nº 6.690 de 1998. Em seu Art. 1º, inciso XIII, o Condomínio Horizontal é definido como “todo conjunto residencial formado por economias unifamiliares de até dois pavimentos, localizado em gleba fechada e dotada de infra-estrutura e serviços comuns, sob administração privada eleita pelos condôminos”.

Desta forma, a Lei de Parcelamento do Solo de 2008 contempla “Condomínios Urbanísticos Integrados à Edificação” e a lei de Parcelamento do Solo de 1998 trata dos “Condomínios Horizontais”. Como se tratam de empreendimentos diferenciados, os projetos

de condomínios implantados em Campos, em sua maioria, são “condomínios horizontais”, seguindo, neste sentido, a legislação de 1998.

Assim como apontado pela ex-secretária de Planejamento de Campos, no que rege a Lei 6.690/1998 sobre condomínios horizontais, os projetos de execução dos mesmos estão isentos das exigências relativas à transferência ao Município da propriedade das vias de circulação e áreas verdes e de lazer (Art. 49, § 1º/ Lei 6.690/1998).

Destacamos no Art. 50 da Lei de 1998 que o condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público à circulação de vias de circulação ao longo de todo o perímetro do condomínio horizontal ou de parte dele, visando não prejudicar a circulação viária local. Verificamos empiricamente que este artigo não tem sido cumprido quando analisamos a ocupação aprovada dos condomínios horizontais localizados na Avenida Nilo Peçanha, nas terras da Usina do Queimado, considerando que três destes empreendimentos formam um “paredão” único, impedindo a abertura de ruas e acessos públicos entre eles, prejudicando a circulação e inclusive, impedindo a execução da proposta futura de prolongamento da Avenida Princesa Isabel até a Avenida Nilo Peçanha.

Não encontramos na legislação referência a loteamentos fechados, apenas verificamos a presença de “loteamento integrado à edificação”, modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização. Sendo assim, juridicamente, a figura do loteamento fechado é inexistente.

Um aspecto comum ao projeto de loteamento e de condomínios horizontais em Campos é a responsabilidade do loteador em implementar as infraestruturas urbanas:

A infraestrutura dos condomínios se passa pelo loteador do condomínio, ta. A prefeitura não tem, vamos dizer assim, uma gerência direta sobre o que o que acontece dentro do condomínio. //[...]// Quando você entra no código de obras, o código de obras vai dizer o seguinte: que a infra-estrutura dentro do condomínio ela pertence ao loteador, ta, então a prefeitura administra a cidade como ela também vai administrar o condomínio, sendo que no momento que ele é condomínio fechado ele passa para a administração do condomínio que faz a gerencia dele. //[...]// A prefeitura aprova se ele pode ser fechado ou não. //[...]// Se ele é fechado, ou mesmo se não for fechado, a infraestrutura ela parte da lei de que ela tem ser implantada pelo loteador. (Trecho da entrevista com o fiscal de tributos da PMCG)

Como verificamos a lei de condomínios horizontais não foi discutida durante a elaboração do Plano Diretor aprovado em 2008 em Campos. O parcelamento do solo proposto em 2007/2008 apenas incorporou uma nova modalidade de condomínio: os condomínios urbanísticos integrados à edificação. Considerando que a maior parte dos novos projetos e empreendimentos tratam-se de empreendimentos na modalidade “condomínio horizontal”, isto significa que a Lei está defasada em relação à realidade, e ao

mesmo tempo representa um retrocesso para a regulação do parcelamento do solo na cidade. Assim como a lei de condomínios horizontais (Lei nº 6.690/1998), o Código de Obras de Campos (Lei nº 6.692/1998) encontra-se defasado, e ao mesmo tempo em conformidade com os interesses dos promotores imobiliários, atendendo aos interesses deste setor de grande influência política local.

A seguir trazemos análises sobre o papel do *marketing* imobiliário urbano na difusão da tipologia habitacional dos condomínios fechados na cidade de Campos dos Goytacazes, indicando aspectos contidos nestas propagandas na construção de um ideário que envolve, sobretudo, a perspectiva da qualidade de vida e a segurança.

4.4 - O CONSUMO DA MORADIA UNIFAMILIAR HORIZONTAL EM CONDOMINIOS FECHADOS: ESTRATÉGIAS DE VENDA DE UM “ESTILO DE MORAR” PRIVADO E EXCLUSIVO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)

Os condomínios horizontais fechados podem ser entendidos como resultado do que Lefebvre (2009) em seu livro “Direito à Cidade” denominou urbanismo dos promotores de venda. Nele o autor aponta que a moradia torna-se um produto, cujo único valor considerado do solo urbano é o valor de troca. O mercado publicitário cria e difunde um conceito de vida e até mesmo de felicidade, definindo um padrão de consumo. Dessa forma a cidade vai se expandindo e torna-se cada vez mais fragmentada, na qual o preço da moradia é definido pelos promotores do setor imobiliário. O padrão de ordenamento da cidade é aquele que lhe propicia a reprodução ampliada do capital e, conseqüentemente, lucro.

A reprodução especulativa da cidade materializa-se na mercadoria - habitação - produzida segundo a lógica criativa da propaganda e do *marketing*, por intermédio dos agentes do mercado imobiliário. De acordo com Barbosa (2011), desde meados do século XIX a valorização do espaço no Brasil vinculou-se a função habitacional. No entanto, foi após a Segunda Guerra Mundial que a produção do espaço destinada à habitação conquistou um *status* de produção industrial regulada pelas empresas.

A vida social tem sido crescentemente mercantilizada na contemporaneidade, enfatizando-se o valor de troca dos produtos que, inseridos no mercado, transformam-se em mercadorias. Nesta lógica, insere-se a valorização da produção imobiliária de condomínios fechados, tipologias habitacionais que enfatizam o *status*, a diferenciação social e carregam um forte apelo ao valor simbólico da moradia, difundido pelo *marketing* imobiliário urbano.

Analisamos as estratégias de *marketing* utilizadas pelos agentes do mercado imobiliário para comercializar lotes e casas em condomínios habitacionais fechados com

intuito de apresentar elementos que auxiliem na compreensão do *marketing* como ferramenta capaz de auxiliar na difusão, no comércio e no consumo de habitações em condomínios de luxo em Campos dos Goytacazes.

Existe um forte componente simbólico embutido nas formas espaciais materializadas pelos condomínios fechados. Estes estão inseridos na produção e reprodução das cidades, processo que atende aos interesses das empresas representadas por agentes do mercado imobiliário que usam as imagens para criar demandas por estes produtos imobiliários cada vez mais modernos. A satisfação das necessidades humanas torna-se utópica no contexto do *marketing* imobiliário, cujo foco é a comercialização de produtos.

Apesar da condição de bens imóveis, enquanto produtos do mercado, as habitações em condomínio se valorizam num curto período de tempo, afetando também o seu entorno, o que se deve, principalmente, às estratégias do *marketing* imobiliário urbano, praticado pelas empresas. De acordo com Barbosa (2011), o mercado da construção civil apresentou-se, nos últimos 10 anos, como o setor que mais investiu em desenvolvimento de produtos, com o lançamento de condomínios verticais e horizontais.

Verificamos que a propaganda e o *marketing* colaboram para divulgar, vender e comercializar lotes e casas em condomínios residenciais fechados em Campos dos Goytacazes através de folhetos, anúncios publicitários em *outdoors*, jornais, televisão e *sites da internet*.

A Terreplan comercializa terrenos e imóveis urbanos há 15 anos. Nós usamos sites, revistas, usamos anúncio de jornal, placas, televisão, rádio, toda a mídia nós utilizamos. Vai depender do tipo de produto e vai depender do alcance que a gente quer. Vai depender do nicho de mercado. Tem situações que é muito melhor colocar a Ana Maria Braga como “senhora - propaganda”, pois indica o público-alvo, a quem será direcionando o empreendimento. (Trecho da entrevista com o gerente da imobiliária Terreplan).

Verificamos que a intencionalidade domina a visão e atuação do *marketing* imobiliário urbano. O público-alvo da mercadoria/moradia é traçado previamente, e as estratégias se configuram para atrair este tipo de consumidor. Logicamente, o principal fator de diferenciação entre os consumidores é a renda e a posição social ocupada pelo indivíduo no todo social, configurando elemento marcante na definição de onde e como morar na cidade.

De maneira geral, utilizando-se de estratégias diversas para vender uma pretensa “qualidade de vida” aos consumidores das habitações nos condomínios fechados, os anúncios imobiliários trabalham com o imaginário social, com o “mundo dos sonhos”, dos desejos, enfim, das fábulas.

Em matéria publicada no Jornal Folha da Manhã de 14 de março de 1999, intitulada: “Mercado imobiliário tem nova opção”, verificamos que há enorme expectativa quanto à

difusão da nova tipologia habitacional em condomínios fechados em Campos dos Goytacazes:

Os condomínios horizontais estão crescendo em Campos. [...] Tudo indica que chegaram para ficar. A exemplo do que ocorre nos Estados Unidos, a classe média tem dado preferência a esta modalidade residencial, que, além de representar mais uma opção ao consumidor, estimula o mercado imobiliário local. [...] O padrão deste tipo de obra exige que apenas uma residência seja construída em cada terreno. Juizes, promotores de Justiça, políticos, gerentes de bancos e empresários emergentes são os compradores dos lotes residenciais. [...] Campos sai ganhando mais pontos no desenvolvimento, que já bate às portas nestes tempos de crise. (FOLHA DA MANHÃ, 14 de março de 1999).

Verificamos que a propaganda destaca os condomínios fechados como padrão residencial importado de outros países (Estados Unidos) e por isso são entendidos como sinônimo de progresso e de *status* social. Além disso, a reportagem aponta que “[...] esses empreendimentos (condomínios) surgem não só nos locais considerados de primeira linha, mas também em áreas emergentes da periferia” (FOLHA DA MANHÃ, 1999). Compreendemos que as áreas chamadas “de primeira linha” referem-se aos espaços centrais urbanos, assim como apontado na literatura por Correa (2003), e as áreas “emergentes da periferia” são aquelas que de alguma forma também tem sido beneficiadas pelo poder público, a serviço das elites fundiárias de Campos, para as quais se voltam os “olhares” do mercado a partir de meados da década de 1980 (PDUC, 1979), através da implantação dos condomínios fechados.

Por se tratarem de grandes empreendimentos, destinados a um público que valoriza a moradia unifamiliar aliada à exclusividade, à segurança (CALDEIRA, 2000) e tendo nelas amplo espaço destinado ao lazer, são implantados em áreas periféricas das cidades, sobretudo por dois motivos: 1) o processo de deteriorização das áreas centrais das grandes cidades e recentemente das cidades de médio porte, em decorrência dos infortúnios gerados pela alta concentração populacional, sobretudo no período diurno, de fluxos, trânsito, poluição; 2) são empreendimentos imobiliários que demandam espaço físico para implantação de áreas de lazer e outras amenidades, e nas periferias é possível encontrar grandes glebas de terras não ocupadas para o desenvolvimento desta tipologia de empreendimento.

Desta forma, a localização destes empreendimentos tem feito surgir uma nova periferia urbana: se antes esta era ocupada quase que exclusivamente pelas classes mais pobres, agora tem sido fragmentada em sua lógica, por meio do surgimento de “ilhas” onde a classe média-alta se refugia, pluralizando a ocupação do solo periférico (LAGO, 2000).

Na propaganda apresentada na figura 33 é possível constatar a ênfase dada à realização do “Sonho Dourado”, fazendo um “trocadilho” com o nome do condomínio. O

imaginário que morar em condomínio é um sonho é reforçada pelos atrativos que a propaganda anuncia: infraestrutura completa, mini-bosque, quadra de tênis e poliesportiva, quadra de futebol. As atividades de lazer e recreação estão sempre em destaque nas propagandas, buscando apresentar alternativas de lazer e “qualidade de vida” aos moradores.

Outro ponto de grande destaque é a ênfase dada àquilo que é o principal atrativo desta nova tipologia habitacional: a segurança (CALDEIRA, 2000). Constitui o mais importante elemento na difusão da tipologia dos condomínios fechados, considerando o aumento da violência e da criminalidade urbana e a visibilidade que a própria mídia atribui a tais atos. O mercado utiliza-se da forte sensação de instabilidade e insegurança vivenciada pelos habitantes das cidades para vender uma “proteção” contra toda variedade de crimes produzidos pela violência urbana.



Condomínio
Sonho Dourado

Agora você pode concretizar seu SONHO DOURADO de morar num "CONDOMÍNIO FECHADO" com total infra-estrutura necessária para você e sua família viverem com liberdade e segurança, melhor ainda, por estar o condomínio localizado em área que promete ser o Boom imobiliário dos próximos anos. Você decide.

Local - Ali junto ao Shopping Estrada Plantão de Vendas - Todos os dias até 18 horas.

VENHA NOS FAZER UMA VISITA, COM SUA FAMÍLIA. VENDAS FINANCIADAS EM ATÉ 48 PARCELAS FIXAS.

Imobiliária Central de Campos
CGC. 00.704.913/0001-99
Telefax: (024)722.7029
VENDAS E INCORPORAÇÃO

José Luiz Maciel Púglio
PROJETO

Construtora Frangelli Ltda.
CGC.32.265.456/0001-70
CONSTRUÇÃO

Mini Bosque

Quadras de Tênis e Poliesportiva

Quadra de futebol

Figura 33: Condomínio residencial fechado Sonho Dourado. Material de propaganda veiculado no Jornal Folha da Manhã, 09 de abril de 1999. Zacchi (2011)

O número de equipamentos de segurança leva, ao mesmo tempo, ao “aprisionamento” das pessoas em suas casas e ao fortalecimento de uma sensação de segurança, muito difundida pelo *marketing* imobiliário. Além disso, os modernos

equipamentos de segurança, controle da entrada de pessoas, câmeras, guaritas, asseguram o “direito” de isolamento dos moradores dos residenciais fechados, bem como de “não serem incomodados” por “outros” (Figuras 34 e 35). Neste caso, valoriza-se a homogeneidade social, o convívio “entre iguais”, evitando-se o inesperado, o encontro com as pessoas nas ruas, sobretudo os pobres, mendigos, sem-teto, os quais estão de “fora” e são considerados perigosos (CALDEIRA, 2000 e BAUMAN, 2003).



Figura 34. Sistema de segurança (guarita) do condomínio residencial Athenas, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).



Figura 35. Guarita do condomínio residencial Sonho Dourado, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011).

Como apresentado na literatura, o muro dos condomínios fechados em Campos desempenham o papel de barreira física e simbólica social, (figuras 36 e 37) aparece como um elemento capaz de concretizar, de fato, a separação sócio-espacial: aqueles que têm acesso permitido, e os que estão de “fora” de certa realidade, demarcando um espaço físico de uso exclusivo, indicando quem poderá ter acesso às “ruas” públicas dos condomínios, que na prática são privadas. (TAVARES, 2009)



Figura 36. Muro do condomínio residencial Athenas, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011)



Figura 37. Muro do condomínio residencial Raul Linhares, Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011)

Ao se estabelecer uma negação das áreas públicas como ruas, praças, calçadas e parques, os condomínios fechados fundam uma nova ordem cotidiana, nas quais as relações nos espaços públicos são abandonadas para dar lugar ao convívio em espaços auto-segregados que rompem a totalidade do espaço urbano, enfraquecendo as relações entre os cidadãos e a cidade.

Em propaganda veiculada pelo Jornal Folha da Manhã, em abril de 1999 encontramos a seguinte passagem: “A diferença do preço pode ser justificada pela infraestrutura completa – pavimentação, eletrificação, telefonia interna e externa – e outros itens: segurança, área de lazer com muito verde, quadras poliesportivas, campo *society*, pistas para *cooper*, ciclovias, salões de festas e *playground* sob bosques.” Verificamos uma incoerência entre a mensagem da propaganda e a fala de um promotor imobiliário local, também herdeiro das terras da Usina do Queimado. Para este, o custo da infraestrutura e do “terreno bruto” (de um loteamento ou de um condomínio) são os mesmos: a diferença é o muro, presente no condomínio: “A luz é igual num loteamento pobre ou rico é igual, a hidráulica é igual, o calçamento é o mesmo, não tem nada diferente. Em função de ser chamado condomínio fechado o terreno que você ia vender por quatro mil, você vende por 50 mil, entendeu?” (trecho da entrevista com promotor imobiliário e herdeiro das terras da Usina do Queimado).

Desta forma, fica claro o “apelo mercadológico” ao aspecto da segurança, veiculado pelas mídias comunicativas, na difusão desta nova tipologia habitacional.

Os investimentos em condomínios são altos e o retorno se dá a médio e longo prazo para o investidor. Comparativamente, numa mesma área onde um terreno em rua aberta custa R\$ 8 mil, ao se verificar a quadra ao lado, dentro de um condomínio, outro terreno com as mesmas dimensões pode ser comprado por R\$ 12,5 mil, o que equivale a um acréscimo de mais de 50%, em relação ao terreno de um loteamento comum. (FOLHA DA MANHÃ, 19 de março de 1999).

A propaganda do Condomínio Vida Bela (Figura 38) enfatiza o desejo, o sonho da casa própria. Este vem unido a outros atributos que aliam a concretização de um sonho ao fetiche de pretensas “necessidades”, como a presença de “uma área de lazer que parece um clube”, incluindo: churrasqueira, piscina adulto e infantil, fitness, salão de festas, salão de jogos, *playgrounds*.

Destacamos também a promessa de uma horta nas dependências do condomínio Vida Bela, o que fortalece a valorização de uma vida saudável, sendo o espaço residencial preconizador da boa saúde, representado pelos produtos orgânicos, e ao mesmo tempo, envolve o imaginário que trabalha com o contato direto com a natureza, discurso tão enfatizado na contemporaneidade. Outro aspecto importante apresentado nesta propaganda é a promessa de uma “praça de encontros”, o que aparece como uma forte contradição quando analisamos a busca pelo isolamento dos moradores em relação à cidade e à sociedade urbana. Assim, a “praça de encontros” prevista no condomínio em questão não é um local onde o morador poderá estabelecer um encontro casual com o inesperado, a alteridade, o “indesejável”, tal qual ocorre nas ruas e nas praças públicas, mas restringe-se

ao encontro circunscrito, limitado, programado, com os moradores nivelados pela renda, *status* socioeconômico, ou seja, por aqueles que habitam intramuros.

Figura 38: Condomínio Residencial Vida Bela. Habitare Imobiliária. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento, 2011. Zacchi (2011)

A figura 39 apresenta o projeto de loteamento do Condomínio Residencial Vivere. Apresenta-se a proposta de loteamento e construção das edificações na forma de “condomínio urbanístico integrado à edificação”, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo de 2008.



Figura 39. Projeto do condomínio residencial fechado Vivere. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento. Zacchi (2011)

O material de propaganda veiculado pelos empreendedores do condomínio residencial Vivere (figura 40) apresenta ênfase em aspectos locais importantes, o que

traz novamente em questão a importância da localização dos empreendimentos imobiliários. Apesar de estarem em áreas consideradas “periféricas”, estes grandes investimentos imobiliários de forma alguma estão alheios ao acesso às benfeitorias públicas, sobretudo de circulação, através de importantes vias de acesso ao centro urbano. Na figura 40 a propaganda destaca as principais vias de acesso ao empreendimento Vivere: Av. 28 de Março, paralela à Av. Princesa Isabel e a Av. Arthur Bernardes, mostrando, de uma maneira direta, como são importantes elementos na estruturação e na definição da acessibilidade de determinados espaços, conferindo valorização aos mesmos. Destaca também empreendimentos privados que são atrativos locais, em termos de fluxos, tais como a Faculdade Estácio de Sá e o Hospital UNIMED.



Figura 40: Localização do condomínio residencial fechado Vivere na malha urbana de Campos. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento. Zacchi (2011)

Assim como na propaganda do Condomínio Sonho Dourado, novamente, a propaganda trabalha com o jogo de palavras: o condomínio “Vivere” invoca a palavra “Viver” (figura 41), utilizando-se de elementos que imprimem a diferenciação social tão preconizada por aqueles que buscam o isolamento enquanto modo de vida: “Morar é uma coisa. Viver é outra” (retirado da propaganda do condomínio Vivere). Verificamos também outra contradição entre a propaganda e a realidade. Na prática, a proposta da moradia em um condomínio fechado significa, ainda que não necessariamente, afastar-se das áreas centrais e seus infortúnios, valorizando o isolamento e o afastamento das áreas públicas. Apesar disto, a distância destes espaços centrais não significa privar-se do bom acesso a eles.

Assim, um importante elemento destacado na propaganda do condomínio é a facilidade de circulação, garantia por vias públicas: “Viver é estar perto de tudo” (trecho da propaganda do condomínio Vivere).

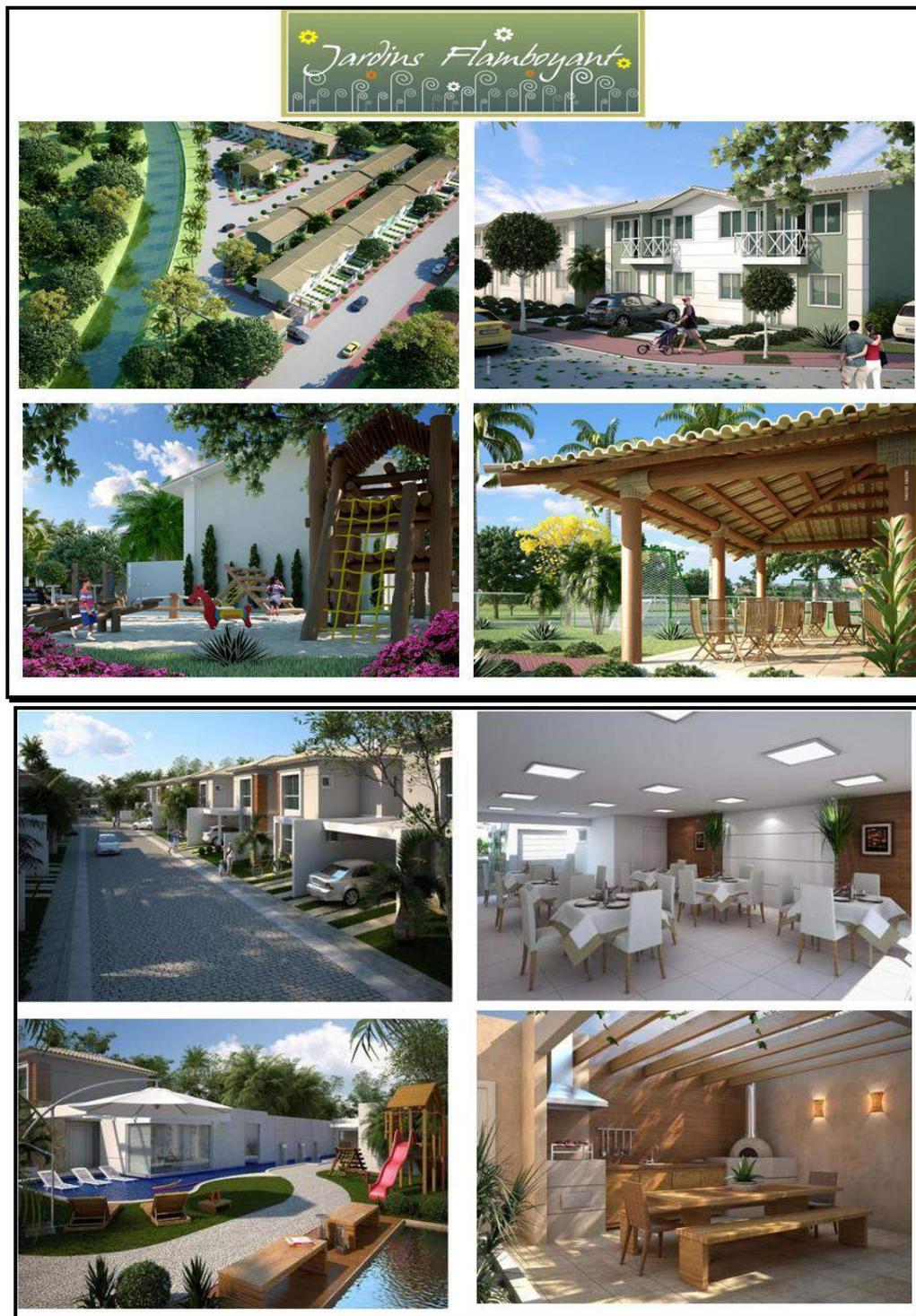
Nesta perspectiva, assim como Tavares (2009) assumimos que o acesso a uma determinada localização está relacionado à demanda solvável, ou seja, consumidores “dispostos” a pagar uma renda de monopólio para se localizarem nas áreas mais privilegiadas em função do *status* que tal localização pode conferir aos seus usuários e ao acesso privilegiado aos pontos centrais do urbano. Isto reforça a importância que a localização do empreendimento tem em relação às vias públicas, mostrando que mesmo “distantes” os mesmos precisam estar acessíveis facilmente ao centro e suas amenidades produzidas socialmente.



Figura 41. Material de propaganda distribuído durante a comercialização do empreendimento Vivere. Zacchi (2011)

A propaganda lançada no projeto do condomínio “Jardins Flamboyant” também traz um forte apelo mercadológico à natureza, enfatizando o ambiente saudável como requisito para a boa saúde e a jovialidade: “muito verde, conforto, comodidade, lazer sem pagar a mais por isto” (anúncio do condomínio). Soma-se a isto, assim como os demais empreendimentos, a presença de área de lazer composta por piscina, salão de festas, churrasqueira e *playground* (figuras 42 e 43). Um diferencial deste empreendimento anunciado pelo empreendedor é a localização “em um bairro nobre está o condomínio dos seus sonhos” (anúncio do condomínio), referindo-se ao bairro Flamboyant. Isto mostra a

importância que tem a localização do empreendimento na malha urbana e o quanto este quesito influencia o consumidor. Desta forma, ao contrário dos demais empreendimentos, este novo condomínio vem com a proposta de inserir-se em um bairro de classe média-alta de Campos, que já possui bom aporte de infraestruturas públicas.



Figuras 42 e 43. Projeto do condomínio Jardins Flamboyant. Material de divulgação. Zacchi (2011).

Desta forma, verifica-se que a satisfação de uma das necessidades humanas, habitar em um ambiente saudável, seguro, que proporcione bem-estar, torna-se utópica no contexto do *marketing* imobiliário, cujo foco é a comercialização de produtos. O condomínio como produto e mercadoria no capitalismo é uma estratégia à reprodução das elites na cidade através dos princípios de diferenciação e valorização da propriedade privada e da exclusividade social.

Neste âmbito, consideramos que o *marketing* imobiliário cria necessidades, difunde valores fictícios de felicidade e bem-estar através do consumo. No caso dos condomínios fechados em Campos isso não é diferente, pois, apoiado em um discurso revestido de sonhos, esta nova tipologia habitacional tem ganhado espaço no gosto e preferência da nova classe média-alta da cidade.

Apresentamos, a seguir, um estudo de caso sobre a implantação dos condomínios fechados nas terras da antiga Usina do Queimado, um dos eixos de crescimento urbano de Campos, analisando a mudança recente no uso do solo, este anteriormente ocupado pela cana-de-açúcar e atualmente transformado em área urbana, conformando processos socioespaciais específicos. Analisamos também como tem ocorrido o processo de valorização imobiliária da área a partir da implantação de empreendimentos e melhorias públicas, e também destacamos a valorização do entorno dos “enclaves fortificados”. Para esta análise, remontamos a história da Usina do Queimado e através de uma periodização indicamos como estes processos tem ocorrido, sobretudo a partir da década de 1980.

4.5 - ESTUDO DE CASO: A USINA DO QUEIMADO E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS EM SUAS TERRAS ATRAVÉS DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA

Para entendermos a configuração da expansão urbana de Campos sobre as terras da Usina do Queimado, analisamos o contexto histórico e as transformações espaciais recentes na configuração da área onde se localiza a antiga planta industrial e as terras da usina, para então discutirmos empiricamente quais lógicas e interesses estão envolvidos no processo de expansão urbana em direção a este vetor de crescimento urbano de Campos, sobretudo através dos empreendimentos imobiliários unifamiliares.

Fundada pelo Comendador Julião Ribeiro de Castro, o Engenho do Queimado transformou-se em Usina em seis de agosto de 1880³⁸ (Figuras 44, 45 e 46). Em onze de

³⁸ Informações obtidas através de depoimentos dos herdeiros da Usina do Queimado e de informações do arquivo particular da família Nogueira.

agosto de 1982 o Jornal Monitor Campista apresenta uma extensa reportagem sobre a Usina, denominada “Engenho Central de Queimado”, na qual dizia:

O maquinismo d'esse engenho são de procedência inglesa e forão assentados pelos engenheiros da casa dos senhores Reid, Noble & C. A canna fornecida no Engenho é transportada por uma linha férrea de 21 km de extensão. Esta linha, parte é do systema Decauville e parte do systema Análogo. Sua bitola é de 50 cm e seus vagões transportam, em média, 600 kg de canna. Existe a serviço do Engenho 80 vagonetes. O custo material para essa via férrea anotou-se 7 contos por km, incluindo uma ponte lançada sobre o canal Campos-Macahe. Antes de penetrar nos picadeiros, os vagonetes entrão n'um edificio contiguo, onde está assentado o aparelho de gaz que ilumina o Engenho, e acha-se o local onde as cannas são pescadas facilmente, n'uma balança que fica no pronlogamento da via férrea. O picadeiro é um vasto salão, todo fechado, onde o operário trabalha abrigado; ao longo deste anda pausadamente a esteira de canna, movidas por meios de cadeira de ferro, que recebem seus movimentos de rodas dentadas, nos eixos das moendas. O bagaço é transportado para o interior do edificio por outra esteira, em cujo extremo existe uma espécie de alçapão que fecha e abre facilmente, represando assim o bagaço ou soltando-o, conforme está, ou não, a carroça que transporta os logares em que tem que ser depositado. Ao lado do picadeiro prolonga-se ainda um vasto salão, onde em perfeita disposição acham-se assentados os mais importantes aparelhos da fabrica. Ali ao lado do picadeiro, existe uma plataforma onde estão assentados os 5 defecadores e as 4 prensas filtros do systema Durilex e Roerteger, dois depósitos d'agua e o depósito com vários compartimentos separados por peneiras de arame, onde a calda cabe vindo das moendas. (*JORNAL MONITOR CAMPISTA*, 1882, *apud* MESQUITA, 2008)

Antes da Primeira Guerra Mundial a Usina do Queimado foi comprada por Vicente de Miranda Nogueira³⁹ (patriarca da família Nogueira), que foi adquirindo, ao longo dos anos, várias outras fazendas para plantio da cana além de outras unidades produtoras como as Usinas Mombaça e Santa Cruz.

³⁹ Vicente de Miranda Nogueira foi casado com D. Amália Jorge de Miranda Nogueira. Sua família era composta por mais sete irmãos: Raquel, Maria Amália, Inácio, Heitor, Rita de Cássia, Heloisa e Jorge.



Figura 44: Escritório e parte da fábrica do Queimado.
Arquivo Particular da Família Nogueira.



Figura 45: Prédio do escritório do Queimado.
Arquivo Particular da Família Nogueira.



Figura 46: Prédio da destilaria do Queimado.
Arquivo Particular da Família Nogueira.

Com a morte de Vicente⁴⁰, os filhos Julião e Inácio Nogueira assumiram a administração da usina. Com o passar dos anos, Inácio deixou a sociedade e Julião tornou-se único proprietário. Ele era o filho mais velho do Senhor Vicente de Miranda Nogueira. Campista e descendente tradicional de família ligada à vida açucareira, Julião Jorge Nogueira nasceu em 02 de agosto de 1896, nas vizinhanças da cidade, em Santa Cruz, cuja usina pertencia, então, ao seu pai. Um relato de autor desconhecido descreve:

Demonstrando desde cedo possuir uma alma simples (Julião Nogueira) juntava-se aos meninos de sua idade, filhos dos operários da usina, que foram seus bons amigos nas brincadeiras e fiéis companheiros nas travessuras (...) Aquele que viria a ser um dos grandes industriais de nossa terra, iniciou seus estudos em Campos, freqüentando o Colégio das Irmãs Brito, um dos mais conceituados da época. Mais tarde, ainda na juventude foi viver em Petrópolis, e na cidade serrana deu continuação aos seus estudos no tradicional Colégio São Vicente de Paula. A seguir, como era costume entre as famílias dotadas de recursos, Julião viajou para a Europa a fim de completar seus conhecimentos, tendo em vista que gostaria de ser, não apenas um capitalizado homem de indústria, mas um conhecedor da matéria com que lidaria para o resto de sua vida. Bem orientado, procurou instalar-se em Lille, “cidade francesa de tradição açucareira”, na qual aperfeiçoou-se com outros companheiros brasileiros nas modernas técnicas da indústria do açúcar, como também observou os serviços de assistência aos trabalhadores das fábricas, assunto que lhe interessava como futuro usineiro. Entretanto, tendo sido, nessa época, iniciada a Primeira Guerra Mundial,

⁴⁰ Faleceu em 21 de outubro de 1918, aos 48 anos de idade, que como muitos campistas, foi vítima da epidemia da “Gripe Espanhola”.

Julião Nogueira viu-se forçado a deixar Lille e a própria França sem completar seus estudos, porém, dono de conhecimentos que muito lhe valeram no futuro. (Autor desconhecido. Texto fornecido pelos herdeiros da Usina do Queimado)

Conforme relatado pelo Jornal *O Monitor Campista*, a usina possuía linha férrea própria para transporte da cana-de-açúcar, totalizando 21km de extensão. O jornal traz detalhes sobre locomotivas e vagões (Figuras 47 e 48) e sobre os custos materiais da construção e manutenção da via férrea, os quais estavam em torno de sete contos por km.



Figura 47: Inácio Nogueira com o maquinista.
Arquivo Particular da Família Nogueira.

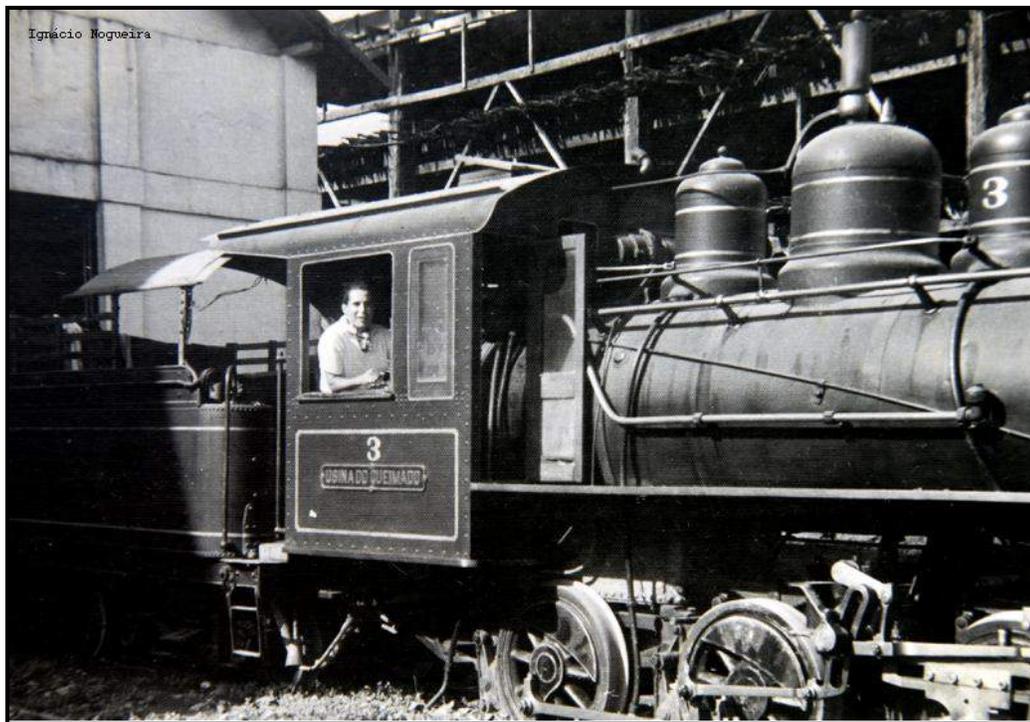


Figura 48: Inácio Nogueira na locomotiva.
Arquivo Particular da Família Nogueira

Alguns dados demonstram a pujança econômica da Usina do Queimado em Campos: em 1917 a produção foi de 52.600 sacos de açúcar e já em 1918 a produção foi de 42.911 sacos. No período de moagem trabalhavam na fábrica 150 operários - dados de 1919. Possuía oficina própria e completa para reparação dos maquinários e equipamentos - de procedência inglesa, da firma *Reid, Noble e Cia* -, e no início de 1919 os seus proprietários pretendiam fazer uma grande reforma com intuito de aumentar a produção, sobretudo através da substituição de moendas antigas pelas de tríplice pressão e do esmagador. A usina esteve, pelo menos até a década de 1960, entre uma das dez mais importantes do município (TORRES FILHO *apud* Mesquita 2008).

Do casamento entre Julião Jorge Nogueira e Rita de Cássia Souza Aguiar nasceram cinco filhos: Vicente (que faleceu aos nove meses), Luciano (também falecido quando ainda criança), Maria Thereza, Victor Julião e Marília (Figura 49). Após a morte de Julião Nogueira em 1973, as propriedades e unidades produtoras de açúcar e álcool até então adquiridas foram deixadas aos três herdeiros e aos seus descendentes.

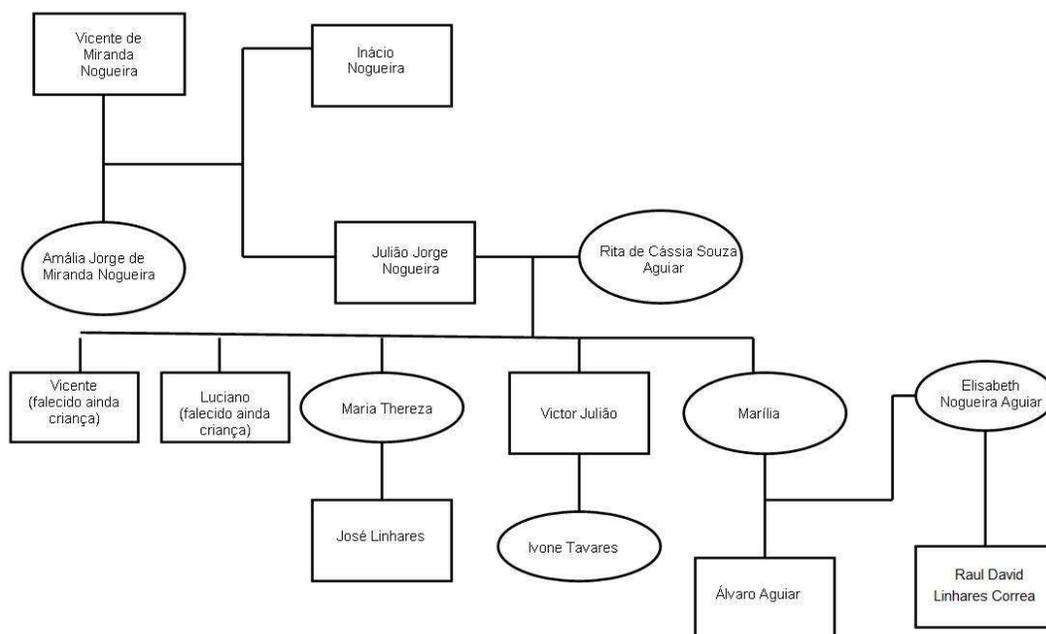


Figura 49 - Genealogia simplificada da Família Nogueira.
 Dados fornecidos pela família em entrevista. Organizado por Zacchi (2011).

De acordo com os depoimentos dos herdeiros, pertenciam à Usina uma extensão de terras da área hoje compreendida entre o Parque Julião Nogueira, (primeira fazenda de cana transformada em área urbana, a partir da Rua Cora de Alvarenga, parcelada na década de 1960) até Ururai (BR 101 Sul, em direção ao Rio de Janeiro), inclusive onde encontram-se implantados atualmente vários condomínios horizontais de alto padrão construtivo, o Terminal Rodoviário *Shopping Estrada*, atacadista Makro, concessionárias, e recentemente o Boulevard *Shopping* (Figura 50).



Figura 50: Terras pertencentes às famílias herdeiras da Usina do Queimado, com destaque para a Rua Cora de Alvarenga, no Parque Julião Nogueira, primeira área parcelada para fins urbanos. Google Earth (2011).

Em setembro de 1994, aproveitando-se de um defeito mecânico grave em uma das moendas da indústria, a usina encerrou as suas atividades produtivas. Além disso, a usina já vinha passando por outros problemas, dentre eles: pressão dos órgãos ambientais, pelo lançamento de fuligem e outros materiais particulados na atmosfera em razão das queimadas praticadas antes do corte da cana, pelo barulho excessivo, cheiro do vinhoto e outros importunos, justamente por estar situada muito próxima à área urbana e dentro do perímetro urbano, no entorno da Avenida Nilo Peçanha, próxima a alguns bairros⁴¹. Somase a isso uma série de medidas econômicas desregulamentadoras adotadas no período neoliberal, a partir da década de 1980, o fim de programas de crédito financeiro à monocultura da cana-de-açúcar na região, ausência de crédito agrícola destinado ao investimento em irrigação, concorrência com usinas mais modernas localizadas em São Paulo, e o fim de um importante Programa Federal de regulação da atividade: o Instituto do Açúcar e do Alcool (IAA), em 1990.

Concomitantemente ao processo de decadência econômica de muitas usinas na região, dentre elas a Usina do Queimado, a demanda gerada pelo crescimento populacional a partir da década de 1980 tornou a expansão urbana de Campos - em direção a áreas no

⁴¹ Depoimento dos herdeiros.

entorno -, um processo inevitável. Cercada por fazendas de cana-de-açúcar, a cidade foi se re-estruturando sobre estas áreas, das quais as atividades ligadas ao setor sucroalcooleiro iam perdendo cada vez mais espaço para os assentamentos urbanos, por meio do surgimento de novos bairros. Neste sentido, nos apoiamos em Sposito (2010) para afirmar que em Campos o processo de expansão urbana difusa torna tênue a separação entre a cidade e o campo, porque há que se considerar que a cidade cresce em sua demanda por solo, transformando a terra rural em terra urbana.

Por outro lado, verificamos a partir das reflexões de Sposito (2010) e da análise da realidade que se apresenta em Campos, que a transformação de terras rurais em urbanas ocorre de acordo com os interesses dos proprietários de terras no entorno da cidade.

O que fica demonstrado no estudo de caso é que os proprietários das terras do Queimado têm pressionam pela mudança no uso do solo no entorno da malha urbana de Campos. Estes atuam enquanto incorporadores imobiliários ou aliam-se a eles, através da prática da permuta de terras, elaborando o projeto de parcelamento de terras rurais. A prática da “permuta” foi apontada pelos proprietários das terras da usina como estratégia recorrente para o parcelamento e implantação dos empreendimentos imobiliários na área, com destaque para os condomínios fechados localizados na Avenida Nilo Peçanha. Utilizando-se do “*know how*” de uma empresa especializada, os proprietários dos terrenos cedem a terra e recebem, como retorno, lotes urbanizados e algum outro tipo de compensação, sendo esta na maior parte das vezes, através de bens imóveis.

A primeira área pertencente à Usina do Queimado a ser parcelada e juridicamente transformada em área urbana foi o atual Parque Julião Nogueira, a partir da atual Rua Cora de Alvarenga, na década de 1960. Concordamos com Sposito (2010) ao considerar que são os proprietários fundiários e/ou incorporadores imobiliários os responsáveis por tornarem as terras rurais, de fato ou apenas juridicamente, em terras urbanas, tornando-as, do ponto de vista legal, preparadas para o uso urbano. Esta se configura uma importante estratégia para auferir lucros maiores através da mudança de uso do solo, por parte dos proprietários fundiários “descapitalizados” devido a um processo irreversível de crises econômicas do setor sucroalcooleiro na região Norte Fluminense.

Em entrevista, os proprietários das terras da usina afirmaram que na ocasião o loteamento do Parque Julião Nogueira foi aprovado aos poucos, pois na medida em que o projeto é aprovado, a terra deixa de ser tributada pelo INCRA (Instituto Nacional de Reforma Agrária) e os próprios loteadores já começam a pagar o imposto urbano, o IPTU:

[...] você já teve despesa com implantação do loteamento, com doação da infraestrutura implantada às concessionárias. [...] A passagem de terra rural a urbana deveria ocorrer à medida que o loteador fosse vendendo os lotes, informando a prefeitura e aí sim ela passaria a cobrar o IPTU dos compradores dos terrenos. Isso seria um incentivo ao loteador de ele ir desenvolvendo o projeto: ele teria menos despesa (com IPTU) e iria

desenvolvendo mais o loteamento. (trecho da entrevista feita com membros da família Nogueira, herdeiros das terras da Usina do Queimado).

A fragmentação e falta de continuidade das áreas de expansão recente com as áreas de urbanização consolidada de Campos são resultado da elaboração parcial de projetos de loteamento, considerando, sobretudo as infraestruturas de transportes, a continuidade das vias públicas. Assim, como verificado em Sposito (2010), falta contigüidade entre a cidade concentrada e a gleba loteada tanto em termos de uso do espaço como de circulação.

Este processo tem como resultado a conformação de uma cidade marcada por descontinuidades territoriais que se estende gerando vazios urbanos e espaços que não tem forma nem uso do solo urbano entre as parcelas já loteadas da malha urbana. Ademais, a defesa da cobrança do imposto urbano apenas quando o proprietário/loteador concretiza a venda do imóvel para o consumidor final traz como consequência um incentivo à especulação com os lotes parcelados e previamente aprovados junto ao executivo municipal, resultando na elevação de seu preço através do controle da mesma pelo proprietário fundiário/loteador, que se fundem na mesma pessoa, no caso da Usina do Queimado.

Na década de 1970 foram parceladas as áreas do atual Parque São Caetano e posteriormente, do Parque Santo Amaro. Encontramos em Sposito (2010) referência teórica para afirmar que as terras que estiverem mais próximas da cidade já constituída (concentrada) são as mais propensas a serem parceladas, e podem, por esta razão, ser objeto de iniciativas de especulação, sobretudo por pressão dos proprietários das mesmas, resultando no processo de extensão da malha da cidade, o que de fato ainda hoje ocorre nas terras da Usina do Queimado. Neste sentido, no plano político-administrativo, são passíveis de serem loteadas as terras que compõem o cinturão que está em torno da cidade já constituída e compreendida por seu perímetro urbano (SPOSITO, 2010).

De acordo com a ex-secretária de Planejamento de Campos, o Plano Diretor aprovado em 2008 prevê que nas áreas onde não existe o arruamento definido, nas áreas de expansão urbana, o loteador apresente o POT - Plano de Ordenamento Territorial⁴². Porém, às margens da Avenida Nilo Peçanha, nas terras da Usina do Queimado, foram implantados três condomínios residenciais com muros contínuos (Condomínio Parque das Palmeiras I, Condomínio Parque das Palmeiras II e Residencial Raul Linhares), fechando

⁴² De acordo com a Lei de Parcelamento de Solo de Campos (Lei 7.975/2008) Art. 2º inciso XLIV, o Plano de Ordenamento Territorial – POT é um instrumento de planejamento e urbanização de novas áreas a parcelar e ocupar, incluindo proposta de estruturação urbana viária e sistemas de infraestrutura a serem instalados, reserva de áreas para equipamentos e serviços urbanos, além de diretrizes e parâmetros para parcelamento e uso e ocupação urbana e os condicionantes referentes à proteção ambiental e paisagística;

todo um lado da referida avenida, sem que houvesse a abertura de ruas entre estes empreendimentos (Figura 51). Afirma a entrevistada que:

Estes condomínios aqui (implantados na Nilo Peçanha, terras da Usina do Queimado) fizeram um paredão e fecharam todo um lado da avenida, sem que houvesse a abertura de ruas entre eles. Isso é muito problemático para a circulação urbana. A intenção e a ideia desta expansão aqui nas terras do Queimado é dar continuidade à Avenida Princesa Isabel de forma que ela chegasse até a Avenida Nilo Peçanha, o que hoje já não pode mais acontecer pela forma como os condomínios se implantaram ali//(...)//está tudo ocupado por condomínio, tudo murado//. (Depoimento da ex-secretaria de Planejamento de Campos dos Goytacazes, 2011).



Figura 51: Extensão do muro do condomínio Parque das Palmeiras II, limítrofe com o muro do condomínio Parque das Palmeiras I e do Residencial do Queimado. Zacchi (2011).

Como ocorre em Campos, verificamos na literatura que a extensão do perímetro urbano para áreas que estão além da cidade concentrada não tem sido realizada a partir das diretrizes legais que estabeleçam parâmetros para a abertura de loteamentos. Além disso, a ex-secretária de Planejamento de Campos considerou que os projetos e loteamentos implantados nas áreas de expansão urbana de Campos são executados desvinculados do contexto no qual estão inseridos:

Tudo aqui é feito à “varejo”. O que falta é esta visão maior, e não esta visão a varejo que predomina. [...] Estes empreendimentos (nas terras da Usina do Queimado) trazem modificações na questão da acessibilidade tanto para os moradores dos condomínios, como para os usuários da BR 101 e os moradores da cidade. A infraestrutura do loteamento fica a cargo do empreendedor, mas esta infraestrutura tem que estar em harmonia com a infraestrutura maior, da cidade como um todo. Toda a construção maior

(grande empreendimento) tem que estar integrada ao restante da cidade. (Entrevistada com ex-secretária de Planejamento de Campos, 2011)

Assim, como observou Sposito (2010), falta contigüidade entre a cidade concentrada e a área loteada, em termos de uso do espaço, de circulação. A explanação de Sposito (2010) é adequada para entendermos a lógica de produção do espaço urbano que ora se apresenta na área de estudo: a cidade de Campos estende-se para além dela, incorporando terras rurais, sem efetivamente ou imediatamente, transformá-las em terras de uso e ocupação urbanas, constituindo territórios indefinidos, do ponto de vista morfológico. Assim, tanto as glebas que estão à espera de serem loteadas, posto que estão compreendidas pelo perímetro urbano, como as recém- loteadas, parcialmente comercializadas, não são mais campo e não chegam a ser, plenamente, cidade, podendo-se admitir então que são cidade/campo. (SPOSITO, 2010, p. 13)

A partir da segunda metade da década de 1990, com a construção do novo terminal rodoviário de Campos, o *Shopping Estrada* (figura 52)⁴³, a Av. Nilo Peçanha e a Av. do Contorno⁴⁴ ganharam maior dinamismo. Se a princípio a implantação do terminal rodoviário *Shopping Estrada* não atendeu aos objetivos previstos, a médio-prazo o empreendimento tornou-se atrativo em termos de fluxos. Gradativamente, a área foi dinamizada e as terras da Usina começaram a ser mais “vistas” pelos empreendedores urbanos: “depois da construção do *Shopping Estrada* a parte caminhões e ônibus intermunicipais e interestaduais foi desviada para cá, gradativamente dinamizando mais esta região da Avenida do Contorno (Dr. Silvio Tavares Bastos), tornando-se um dos eixos de crescimento da malha urbana de Campos.” (Trecho da entrevista com membros da família Nogueira)

O investimento público na construção do *Shopping Estrada* atraiu grandes investimentos privados, modificando o uso da área com a implantação de condomínios residenciais, supermercados, concessionárias de automóveis, subsidiária de transmissão da Rede Globo da região Norte e Noroeste Fluminense (InterTV Planície), hipermercado Walmart, Makro atacadista, e mais recentemente o *Boulevard Shopping*. (Figuras 53, 54 e 55)

⁴³ Construído na gestão do Prefeito Sérgio Mendes (1993-1996), é destinado a atender os passageiros provenientes de outros municípios e estados (intermunicipal e interestadual) e abrigar um centro comercial dotado de restaurantes, lojas e, inclusive de um posto do DETRAN/RJ. A construção deste novo terminal rodoviário é responsável por uma nova dinâmica espacial no local, em decorrência da expansão dos fluxos diários de pessoas, veículos, informações.

⁴⁴ A Avenida do Contorno corresponde à Rua Dr. Silvio Tavares Bastos, desviando o trânsito da BR101 do centro de Campos dos Goytacazes. Ela marca o limite entre da ligação entre a BR 101 Norte e BR 101 Sul, que liga as capitais dos Estados do Espírito Santo e Rio de Janeiro, respectivamente.



Figura 52: Terminal Rodoviário *Shopping* Estrada. Campos dos Goytacazes. Zacchi (2011)



Figura 53. Empreendimento privado implantado nas terras da Usina do Queimado a partir da instalação do novo terminal rodoviário. Boulevard *Shopping*. <www.boulevardcampos.com.br>



Figura 54. Empreendimento privado implantado nas terras da Usina do Queimado a partir da instalação do novo terminal rodoviário. Walmart Supercenter. Zacchi (2011).



Figura 55. Empreendimento privado implantado nas terras da Usina do Queimado a partir da instalação do novo terminal rodoviário. Academia de Luxo Estação Saúde. Zacchi (2011).

Porém, desde meados da década de 1950/60, a área foi ocupada por trabalhadores vindos do campo, os quais passaram a atuar na atividade agroindustrial, principalmente na Usina do Queimado. Esta ocupação configurou o surgimento da favela da margem da linha, ocupando trecho entre a rodovia BR 101 e a linha de trem da Rede Ferroviária Federal (R.F.F.S.A), atual Ferrovia Centro Atlântica (FCA). Assim, a presença de grupos sociais de

baixo *status* social é pioneira, indicando que a chegada de novos investimentos públicos e privados e a implantação dos condomínios fechados é uma tendência recente, que sucede a ocupação inicial da área, configurando novos usos do solo urbano, e uma nova lógica socioespacial: a aproximação espacial de diferentes grupos sociais.

A Figura 56 apresenta a ocupação do solo urbano em Campos em 1978. Nela é possível destacar duas grandes glebas de terras não parceladas, uma situada a leste e outra a oeste da malha urbana consolidada. A primeira, pertencente à antiga Usina Santo Antônio S/A, localizada nas imediações do Jóquei Clube e a segunda pertencente à antiga Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda., localizada entre a Avenida Nilo Peçanha e o Canal Campos - Macaé, ambas fazendo limite direto com a “cidade concentrada”. Destacamos as terras da Usina do Queimado pelo fato que o crescimento valorizado da cidade foi direcionado para esta área desde a década de 1970, modificando a lógica de produção do espaço através dos investimentos públicos e da chegada de empreendimentos privados, gerando modificações importantes na dinâmica espacial vigente.



Figura 56: Malha urbana de Campos, 1978.
Fonte: FUNDENOR, 1978. Arquivo LEEA/UENF.

Além da construção do novo terminal rodoviário em meados de 1995, destacamos a construção da Avenida Arthur Bernardes, prevista desde o Plano de Urbanização de 1944, cuja obra só foi iniciada na gestão do prefeito Alexandre Marcos Mocaiber (2005-2008). O objetivo deste investimento público é fornecer alternativa aos moradores da área leste da cidade, desafogando a Avenida 28 de Março (RJ-216), uma das mais movimentadas da área urbana de Campos. O projeto completo tem 7,1 quilômetros de extensão, iniciando na BR-101, próximo ao trevo da entrada da cidade, e atualmente encontra-se em sua segunda etapa de execução⁴⁵, a qual será concluída até o trevo da UENF (Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro), na Avenida Alberto Lamego.

Uma parte da Avenida Arthur Bernardes corta as terras até então não parceladas da Usina do Queimado, as quais foram desapropriadas pelo poder público a título de indenização aos herdeiros. Reconhecemos que a implantação deste importante equipamento público é responsável também pela dinamização da área, através dos fluxos e da tendência de crescimento populacional em torno da perimetral interna⁴⁶, sendo, portanto, um investimento extremamente interessante para os proprietários das terras. Isso resulta, comercialmente, na valorização da área pelo mercado, ampliando os lucros dos herdeiros das terras, configurando um processo de apropriação privada de benfeitorias públicas.

Desta forma, fica evidente o papel do Estado na valorização diferencial do espaço, conforme aponta Correa (2003) e Ribeiro (1997) na medida em que a sua atuação privilegia certas áreas em detrimento de outras, direcionando os investimentos do setor privado. Assim, o Estado não é um agente de atuação neutra, mas que atende aos interesses de classe, neste caso, das elites fundiárias e imobiliárias locais. Isto foi constatado empiricamente pela análise do PDUC (1979), na forma como o Estado atua na valorização das terras da Usina do Queimado que em meados da década de 1990 entrou em processo de decadência econômica.

Como conseqüência das intervenções públicas e benfeitorias que vem sendo implementadas na área das terras da Usina do Queimado desde meados de 1995, em 2011 a área recebeu um dos maiores investimentos privados do setor comercial de Campos, o Boulevard *Shopping*, do Grupo *Aliansce Shopping Centers* e já se anuncia a construção de um hotel nas imediações do *shopping*, o qual, de acordo com a imprensa local, pertencerá ao Grupo Supreme (*Bussiness Hotels*).

Outro aspecto importante é o fato que a expectativa de crescimento da economia regional, sobretudo pelos novos empreendimentos privados implantados na região, como

⁴⁵ Na primeira etapa está sendo concluída a pavimentação da pista no bairro do IPS, para que toda a extensão seja finalizada.

⁴⁶ A Avenida Arthur Bernardes é chamada de Perimetral Interna e a Avenida Nossa Senhora do Carmo é chamada de Perimetral Externa.

Complexo Logístico e Industrial Farol-Barra do Furado⁴⁷ e o Complexo Superporto do Açúcar⁴⁸, tem gerado certa euforia no mercado imobiliário em Campos, acompanhado de uma crescente especulação imobiliária, tanto no valor dos terrenos como das moradias, sobretudo localizadas na Avenida Pelinca, Parque Tamandaré e imediações (com destaque para as moradias verticais), e nos condomínios fechados que tem se instalado em áreas pouco mais afastadas, no vetor sudoeste de crescimento da cidade, pois acredita-se que grande parte dos trabalhadores alocados nestes empreendimentos residam em Campos.

Ainda hoje verificamos que os proprietários fundiários da antiga Usina do Queimado detém enorme parcela de terras não parceladas no entorno da cidade de Campos, sobretudo no vetor sudoeste de expansão urbana, configurando, nestes espaços ainda não parcelados e juridicamente classificados como rurais, a formação de um espaço periurbano, conforme denominação francesa e de acordo com a conceituação utilizada por Vale e Gerardi (2005) e por Souza (2007).

Os primeiros autores entendem que o espaço periurbano inclui a plurifuncionalidade do espaço, sendo que esta é variável no tempo: ele pode ser espaço de reserva, tornar-se área de expansão ou espaço produtivo, ou ainda, área residencial, dependendo do momento histórico (VALE e GERARDI, 2005). Já Souza (2007) considera que como espaços de reserva para valorização fundiária, as áreas periurbanas tem preço elevado do solo, deixando de serem rurais para se tornarem urbanas. Assim, a manifestação da especulação imobiliária pode ocorrer tanto na venda dos lotes quanto na sua estocagem/reserva destas áreas para valorização no mercado imobiliário e venda posterior.

O sentido de periurbano utilizado pelos autores supracitados é adequado para compreendermos a estruturação das áreas de expansão urbana sobre terras rurais na formação do espaço urbano de Campos, considerando exemplar o caso da Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. e seu entorno. Neste estudo verificamos que grandes áreas não parceladas, em “pousio social” (SOUZA, 2007), localizadas muito próximas à “cidade concentrada” (VALE e GERARDI, 2005) em termos de fluxos e equipamentos urbanos, com a presença de vias de acesso e transporte coletivo, as quais são classificadas, juridicamente, como áreas rurais, ou seja, nas quais incide o tributo ITR (Imposto Territorial Rural), têm servido como reserva de valor para o mercado fundiário e imobiliário local. (SOUZA, 2007). (Figuras 57 e 58).

⁴⁷ Localizado na área limítrofe entre as localidades de Farol de São Thomé em Campos dos Goytacazes e Barra do Furado em Quissamã (RJ).

⁴⁸ Localidade de Açúcar, município de São João da Barra (RJ).



Figura 57: Terras da Usina do Queimado, a partir da Avenida Arthur Bernardes. Ao fundo, edifícios verticais localizados nas imediações do Parque Tamandaré. Fonte: Zacchi (2011).



Figura 58: Terras da Usina do Queimado, com destaque para a Avenida Arthur Bernardes, Campos dos Goytacazes (RJ). Fonte: Zacchi (2011).

Apoiamo-nos em Rua (2005) para afirmar que no interior fluminense verifica-se sensível transformação no padrão da renda fundiária, em que se misturam duas lógicas de uso da terra: a rural e a urbana. Assim, embora o uso seja, predominantemente, voltado para a agricultura e pecuária, outros usos integrados à lógica urbana de renda territorial são identificados, como o que inclui formas especulativas em terrenos subaproveitados, que

poderão ser transformados em loteamentos ou condomínios de luxo. “Esta é considerada uma das mais freqüentes manifestações de ‘urbanidades’ no rural fluminense” (RUA, 2005, p. 60).

Uma série de intervenções realizadas, outras em curso e projetos previstas para serem executados dentro de poucos anos, têm modificado a dinâmica da ocupação das terras pertencentes à Usina do Queimado, trazendo novos desafios para pensar o processo de expansão urbana de Campos sobre esta área. Dentre os projetos, destacam-se: a construção da Avenida Arthur Bernardes - importante eixo viário da cidade-, a implantação do Boulevard *Shopping* - empreendimento de destaque do setor comercial-, passagem de uma linha de transmissão e de um corredor logístico que seguirá até o Complexo Portuário Superporto do Açú, construído pela empresa EBX, do grupo do empresário Eike Batista, no distrito do Açú, município de São João da Barra (RJ). O corredor logístico ainda encontra-se em processo de negociação com os proprietários das terras - o qual irá ocupar cerca de 400m de largura e uma área total de quase um milhão de metros quadrados-, gerando grande preocupação por parte dos mesmos, pois implica em desvalorização das terras e logicamente, prejuízos para projetos futuros de parcelamento do solo para fins urbanos.

De acordo com informações obtidas em entrevista com membros da família Nogueira, antes de falecer (2005) o ex-prefeito Raul David Linhares Correa, também proprietário das terras da usina⁴⁹ iniciou um estudo para elaboração de um projeto de urbanização da área da antiga usina do Queimado. Porém, como o projeto ficou inconcluso, atualmente os proprietários das terras da usina analisam a proposta de urbanização feita pela empresa Dahma Urbanizadora, que tem atuação em outros estados brasileiros⁵⁰, e que vem se interessando na execução de um grande empreendimento imobiliário na área:

Essa empresa esteve com a gente aqui, um sócio esteve aqui, fez uma explanação, mostrou alguns projetos q eles tem pelo Brasil a fora, muito boa, muito grande, muito conceituada, especializada nesta parte de macro planejamento // [...] // É um projeto que vai contemplar alguns milhões de metros quadrados, provavelmente, uma área nossa bem considerável, tanto do lado de cá da Av. Arthur Bernardes como a parte de lá. (Trecho da entrevista com os herdeiros das terras da usina)

Destacamos os investimentos viários realizados na das terras da Usina do Queimado, tanto pela pavimentação da antiga estrada do Queimado, posteriormente chamada de Amaral Peixoto, atualmente Avenida Nilo Peçanha (figuras 19 e 20), como recentemente, a construção da perimetral interna Avenida Arthur Bernardes, cortando as terras da referida usina (figura 59).

⁴⁹ Ver genealogia simplificada da família Nogueira.

⁵⁰ Mato Grosso do Sul, Minas Gerais e São Paulo.



Figura 59: Estrada de chão que se transformou na Amaral Peixoto, atual Avenida Nilo Peçanha. Aos fundos, o armazém e Usina do Queimado. (Data desconhecida)
Fonte: Arquivo particular família Nogueira.



Figura 60: Avenida Nilo Peçanha, 2011. Zacchi (2011)



Figura 61: Avenida Arthur Bernardes, Perimetral Interna. Zacchi (2011)

Com investimentos em estrutura viária, iluminação pública, sistema de abastecimento de água, o preço da terra se eleva a proporções impraticáveis para a parcela da população que mais precisa, configurando um processo de apropriação privada de investimentos e benfeitorias públicas. Consequentemente, e pela ação do mercado imobiliário, que neste caso se confunde com a ação dos proprietários das terras da usina, a ocupação desta área tem se dado por meio de condomínios de luxo, destinado à população de alto *status*, reverberando as desigualdades de acesso aos equipamentos urbanos e à moradia digna.

Tomando como base o conceito de periurbano para entender a expansão urbana sobre áreas rurais, é preciso levar em consideração que sua existência e ocupação são resultado de um tipo de crescimento urbano difuso, em que a expansão da cidade ocorre de forma a ocupar cada vez as áreas rurais mais próximas. Para Sposito (2010), o resultado do crescimento difuso da cidade é um aumento na segregação espacial e o surgimento de novos tipos de especialização funcional.

Analisamos a seguir os condomínios fechados como a face material destas transformações de uso do solo nas terras da Usina do Queimado, implantados em área periurbana, configurando um eixo de expansão valorizado da malha urbana de Campos. Entre outros aspectos, avaliamos de que maneira a difusão desta nova tipologia habitacional tem modificado a estruturação do espaço urbano de Campos, como apresentamos

anteriormente, com a fragmentação do modelo centro x periferia. Verificamos também o perfil dos moradores destes empreendimentos, o modo de vida e de sociabilidade destes consumidores dos novos produtos imobiliários locais, indicando, em seguida, como o mercado tem se organizado através das estratégias de *marketing* na difusão desta nova tipologia habitacional entre os potenciais consumidores em Campos.

4.6 – OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NAS TERRAS DA USINA DO QUEIMADO: UM ESTUDO DE CASO

Selecionamos para a análise de caso oito condomínios residenciais fechados implantados nas terras da Usina do Queimado a partir da década de 1990, os quais são apresentados no quadro 02:

Quadro 02. Condomínios residenciais fechados unifamiliares localizados nas terras da Usina do Queimado. Dados organizados por Zacchi (2011).

Condomínio	Ano	Número de lotes	Construtor	Uso comum
Condomínio Golden Garden	1998	98	Permuta entre construtores e membros da Família Nogueira	Praça, playground, quadras poliesportivas.
Condomínio Parque das Palmeiras I	1990	18	Família Nogueira	Salão de festas, playground, quadras poliesportivas.
Condomínio Raul David Linhares (Residencial do Queimado)	1993	13	Família Nogueira	Playground, quadras poliesportivas, salão de festas.
Condomínio Parque das Palmeiras II	1997	18	Permuta entre construtores e membros da Família Nogueira	Playground, quadras poliesportivas, salão de festas.
Condomínio da Torre	2003	20	Desconhecido	Playground, salão de festas, quadras poliesportivas.
Condomínio Rural Nashville	2002	66 glebas (parcelamento rural: de 2.000 a 6.500 m ²)	Luiz Carlos Aguiar	Pista de equitação, piscina, playground, salão de festas.
Condomínio Athenas Park Residence	2008	244	Imobiliária Central de Campos. Proprietário: Gilmar Pereira	Salão de festas, praça, playground.
Condomínio Sonho Dourado	1998	229	Imobiliária Central de Campos. Proprietário: Gilmar Pereira	Quadras poliesportivas, salão de festas, praça, playground.

Nesta etapa da pesquisa, com objetivo apresentarmos o perfil, modo de vida dos moradores, padrões de sociabilidade existentes, relações intramuros, com o bairro e a cidade, realizamos entrevistas com moradores dos condomínios localizados no terceiro eixo de expansão urbana de Campos (Avenida Nilo Peçanha e BR 101) sob as terras da antiga

Usina do Queimado, situado a sudoeste da malha urbana, no distrito sede de Campos (Figura 04).

As entrevistas foram realizadas com dez famílias, utilizando-se um roteiro base com 25 perguntas, com duração média de 50 minutos cada. As entrevistas foram divididas em dois blocos: perfil dos moradores, através da composição familiar, ocupação, local de moradia anterior ao condomínio e; modo de vida dos moradores, sociabilidade e relações com a vizinhança intramuros, o bairro e a cidade de Campos dos Goytacazes, ou seja, com os espaços privados e coletivos, e com os espaços públicos. Para análise dos dados nos baseamos no conteúdo manifesto nas falas, seja através de palavras-chave ou de trechos da entrevista que elucidam as questões mais relevantes para o estudo.

A análise de conteúdo identifica o que está sendo dito através do agrupamento de temas, objetivando compreender suas significações. Assim, pode-se compreender criticamente o sentido de comunicação, e o conteúdo das manifestações explícitas. Procuramos discutir todos os dados a partir da literatura abordada e da perspectiva teórica desenvolvida no estudo.

No que se refere à composição das famílias entrevistadas, verificamos que predomina a família nuclear (casal de pais e filhos), com exceção de um caso, no qual a avó materna também compõe os moradores da residência. Em percentagem, 50% das famílias que foram entrevistadas são formadas por um casal e dois filhos, 40% composto por um casal e apenas um filho e 10% das famílias entrevistadas apresentam três adultos e dois filhos. Evidencia-se a dominância da estrutura familiar nuclear e a redução do tamanho médio das famílias de alto *status* social, girando em torno de dois filhos, em média, por família.

No que se refere à composição da renda familiar, verificamos que em 50% das famílias os pais trabalham e em 40% das famílias apenas um membro da família trabalha, sendo, neste caso, o membro do sexo masculino. Em apenas 10% dos casos a totalidade dos membros da família exerce alguma atividade laborativa. Considerando esta distribuição de membros da família que trabalham, assumimos está relacionado a dois motivos principais: a renda média de um dos membros da família é o suficiente para manter um elevado padrão de vida e pelo fato de serem os filhos ainda crianças e/ou adolescentes (Quadro 03).

Quadro 03: Número de membros que trabalham e número total de componentes das famílias entrevistadas

Famílias	Número de membros que trabalham	Total de membros da família
Entrevista 01	2	5
Entrevista 02	1	4
Entrevista 03	2	4
Entrevista 04	1	3
Entrevista 05	1	3
Entrevista 06	2	4
Entrevista 07	2	4
Entrevista 08	2	4
Entrevista 09	3	3
Entrevista 10	1	3

Considerando o quesito renda familiar, não nos baseamos em valores médios, até porque consideramos um aspecto que traria certo desconforto aos entrevistados, mas nos baseamos em categorias profissionais, as quais são adequadas para realizarmos aproximações sobre a renda destas famílias. Neste aspecto, não delimitamos a análise situacional de cada família entrevistada, mas as profissões exercidas como um todo, as quais estão distribuídas no quadro 04, a seguir.

Quadro 04: Profissões e áreas de atuação dos membros das famílias que trabalham:

Profissões dos membros das famílias entrevistadas que trabalham	
Defensor público	Bancário
Técnico judiciário	Médico
Advogado	Enfermeiro
Engenheiro Civil	Nutricionista
Arquiteto	Professores da rede pública federal e estadual
Diretor de empresa	Agente socio-educativo
Administrador de empresas	Comerciante/Proprietário de loja em <i>shopping</i>

Verificamos que a totalidade de membros adultos das famílias entrevistadas tem curso superior completo, no qual se destacam as profissões ligadas ao poder judiciário, representada por defensor público, técnico judiciário e advogado, profissões técnicas ligadas à engenharia, como a construção civil e a arquitetura e as ligadas a altos cargos executivos, como a direção e a administração de empresas. Aparecem também as categorias profissionais ligadas à área da saúde, tais como a medicina, enfermagem, nutrição, e as educacionais, como professor e agente sócio-educativo.

A maior parte das famílias entrevistadas tem origem no próprio município, seguido do Rio de Janeiro e em menor proporção de outras cidades⁵¹, incluindo de outros estados, como Minas Gerais. Verificou-se que 70% das famílias entrevistados moravam

⁵¹ Dentre as cidades citadas estão: Teresópolis, São Fidélis, Niterói, Barra do Piraí, Divinópolis.

anteriormente em apartamentos em condomínios verticais multifamiliares, nas imediações do Parque Tamandaré e Avenida Pelinca. O restante, 30%, informou que anteriormente a moradia ocorria em “casas em face de rua”, o que denota crescimento da preferência pela moradia em casas em condomínios fechados, por razões explicitadas adiante.

Para que possamos compreender a importância dos diferentes processos envolvidos na construção dos modos de sociabilidade dos moradores de condomínios, é preciso antes entender como estes processos se dão no urbano. Elucidamos que a tradição sociológica americana da Escola de Chicago foi a primeira a dar contribuições sobre o assunto e, mesmo diante das limitações metodológicas, permitiu que se desenvolvesse o conceito de sociabilidade. Este conceito, que atrelou a sociologia a um modo de vida urbano que se configurava foi trabalhado por alguns autores desta escola de pensamento como Louis Wirth (1979), influenciado por Simmel (1903 - 2005).

A contribuição destes autores conduz a compreensão do urbano enquanto modo de vida. Para Wirth (1979) o início do século XX foi marcado por significativo crescimento das cidades, afastando seus moradores de uma vida orgânica, como o campo propiciava. Os grupos deixaram de ser pequenos e isolados e passaram a interagir mais intensamente nas cidades. Este autor compreendeu o urbano como um conjunto de influências que a cidade exerce sobre o modo de vida social do homem, englobando o controle econômico, político e cultural, que acaba interligando tudo em um único universo.

O ponto de semelhança identificado entre Wirth (1979) e Simmel (2005) é o caráter transitório das relações que se estabelecem no urbano, o qual esteve presente também ao longo do século XX e ainda hoje é identificado, tornando-se o ponto de reflexão da sociologia contemporânea em autores como Bauman (2003 e 2009).

Wirth (1979) propôs três características distintas para que seja feita uma análise sociológica sobre o que se entende por urbanismo e suas relações com o cotidiano das formas de sociabilidade dos moradores das cidades, que são: tamanho, densidade e heterogeneidade. O aumento do número de habitantes afeta as relações entre eles, resultando na impossibilidade física da convivência.

Assim, as relações se enfraquecem, e a cidade passa a se caracterizar "mais por contatos secundários do que primários" (WIRTH, 1979, p. 101), evidenciando o caráter de superficialidade, anonimato e transitoriedade dessas relações. O fator densidade reforça os efeitos do tamanho, pois tende a produzir diferenciações e especializações. O referido autor conclui que há na cidade uma disputa pelos seus espaços, fazendo com que esta seja um "mosaico de mundos sociais" (WIRTH, 1979, p. 103), cuja conseqüência imediata é o engrandecimento e a exploração mútua, o que se resume a um único fenômeno, a solidão, fruto da falta de contatos.

A heterogeneidade resulta em diferenciações e estratificações sociais, no qual as pessoas segregam em virtude do que possuem por elas mesmas. Assim, a cidade nivela os indivíduos através de um processo de despersonalização que tenderá a duas ações antagônicas: a de reforçar o fenômeno da solidão e a de promover reivindicações coletivas.

Além das questões espaciais físicas ou numéricas na discussão da sociabilidade no urbano, como propôs Wirth (1979), Simmel (2005) acredita que são as forças psicológicas e os fatores espirituais os responsáveis pela proximidade e o distanciamento entre as pessoas, uma vez que vê a sociedade como resultante das ações e reações dos indivíduos entre si, ou seja, das interações. Para este autor, "os problemas mais graves da vida moderna derivam da reivindicação que faz o indivíduo preservar a autonomia e a individualidade de sua existência em face das esmagadoras forças sociais" (SIMMEL, 1903, p. 11).

A Escola de Chicago sensibiliza e direciona o olhar para uma realidade atual, conseqüência de processos cumulativos de um modo de vida urbano. As problemáticas urbanas atuais como o crescimento dos enclaves fortificados, podem encontrar suas primeiras referências nas nestes autores.

Outro importante autor, Bauman (2003; 2009), contribui significativamente com reflexões sobre o comportamento social das pessoas ao longo do século XX. Sua produção sociológica a partir de uma abordagem da "sociologia humanística" nos traz reflexões e abordagens na tarefa de compreender a complexidade e a diversidade da vida humana.

Analisando a sociabilidade ligada à prática das atividades de lazer das famílias moradoras de condomínios entrevistadas na pesquisa constatamos que predomina a preferência pelas viagens, indicando que as atividades de lazer são realizadas predominantemente fora da cidade, apresentando indícios de distanciamento da realidade urbana. Interessante observar também que os moradores consideram "ficar em casa" e "curtir a casa" uma atividade de lazer, no qual consomem o tempo livre, de descanso. (Gráfico 01)

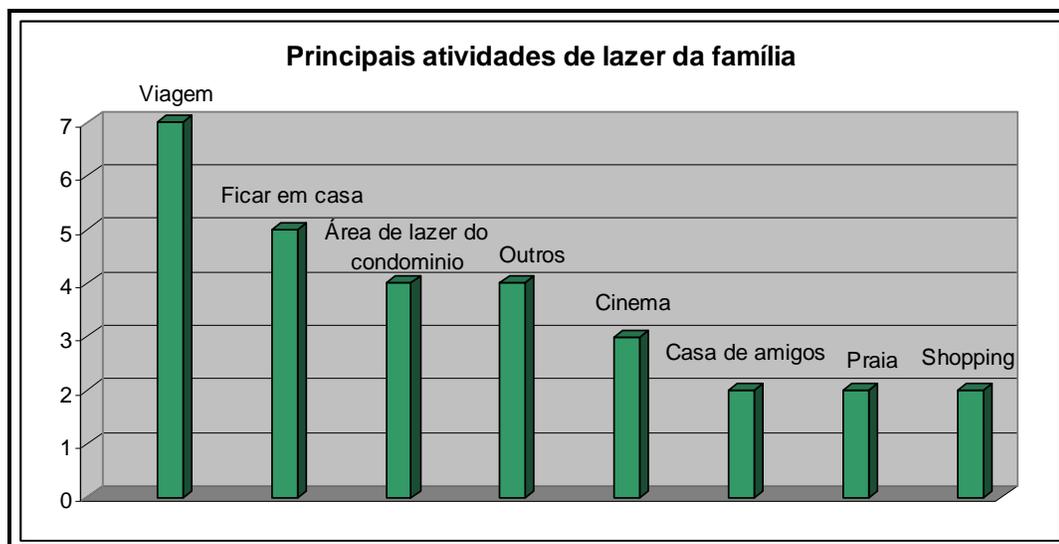


Gráfico 01: Principais atividades de lazer da família. Dados obtidos em entrevista com moradores de condomínios em Campos dos Goytacazes (RJ)

Seguido destas opções vem o lazer no próprio espaço do condomínio, na piscina, nas quadras poliesportivas, entre outros. Desta forma, percebemos que o distanciamento da cidade e do espaço público, e o isolamento na unidade da casa se destacam quando abordamos as opções de lazer e de utilização do tempo livre por parte dos moradores dos condomínios. Como apontou Bauman (2009, p. 71) “a tendência a retirar-se dos espaços públicos para refugiar-se em ilhas de uniformidade acaba se transformando no maior obstáculo para viver a diferença, e, desse modo, enfraquece os diálogos [...]”. O autor denomina “ilha de uniformidade” a tendência recente de isolamento das camadas mais altas da sociedade, nas quais constroem suas relações baseadas na previsibilidade, na homogeneidade social e no contato programado.

A afetividade com o espaço que caracteriza a ligação do morador com o seu espaço de morar é bastante significativa e aparece de forma marcante nas entrevistas, e se torna força e justificativa para superar os eventuais problemas que acontecem no condomínio. Como mencionado, verificamos também a valorização do espaço do condomínio e das suas opções de lazer, conforme narrado pelos próprios moradores:

A gente costuma viajar muito. Quando estamos em Campos é cinema, a área de lazer do próprio condomínio que é muito ampla entendeu? Inclui cavalos e piscina, atividade física (caminhada), barzinhos, enfim //(...)//casa de amigos. (Moradora 01 do Nashville)

A gente curte muito ficar em casa //(...)// a gente curte muito ficar em casa, estar com as crianças, ir pra piscina //(...)// O condomínio, desde que nós nos mudamos, eu não sei se é uma característica, mas a gente acaba ficando muito aqui, curtindo muito a área aqui, então //(...)// lógico a gente sai, almoça fora, viaja e tal, mas ultimamente a gente tem curtido muito a nossa casa. (Moradora 02 do Nashville)

A gente gosta muito de viajar, mas não temos feito muita coisa devido ao trabalho mesmo. Hoje a gente tem ficado por aqui mesmo, curtindo a

piscina com eles (crianças). O que a gente ainda sai é cinema. (Moradora 01 do Sonho Dourado)

“Aaaah”, nós gostamos de viajar, quando pode, quando dá. Em lugares variados. “Aah” Rio, Guarapari, Búzios, gosto “MUITO” de Tiradentes, Parati. (Moradora 02 do Golden Garden).

A partir das falas verificamos que o “distanciamento do outro”, considerado o que está fora do condomínio, é a atitude predominante quando tratamos das relações que envolvem as práticas de lazer e a sociabilidade existente entre os moradores do condomínio e o restante da cidade. Nesta perspectiva, encontramos respaldo na literatura em Bauman (2003) ao afirmar que a presença de estranhos quebra, rompe com a harmonia dos “semelhantes”, que é mantida sob uma ideia de ordem. Isto existe porque eles teriam interesses comuns que estariam acima dos indivíduos, ou seja, de uma ideia de individualização, que precisa ser mantida para que os “semelhantes” permaneçam assim.

Quando questionamos os moradores sobre as pessoas que convivem nas práticas de atividades de lazer, verificamos que as relações pessoais individuais são bem demarcadas, sobretudo com os membros da família nuclear, e, em menor medida, com a rede de amigos mais próximos à família (Gráfico 02). Neste aspecto também constatamos que a proximidade física, com o vizinho, não implica em aproximação afetiva e que não há evidência da construção de redes de relacionamento extra-familiar.

Assim, verifica-se que o distanciamento e o estranhamento ocorrem tanto com os “de fora” do condomínio como com os próprios moradores do residencial, evidenciando uma tendência ao fortalecimento do isolamento e do individualismo, como aponta Bauman (2009): a sociedade moderna – substituindo as comunidades solidamente unidas e as corporações (que outrora definiam as regras de proteção e controlavam a aplicação destas regras) pelo dever individual de cuidar de si próprio e de fazer por si mesmo – foi construída sobre a “areia movediça” da contingência: a insegurança e a ideia de que o perigo está em toda parte são inerentes a essa sociedade.

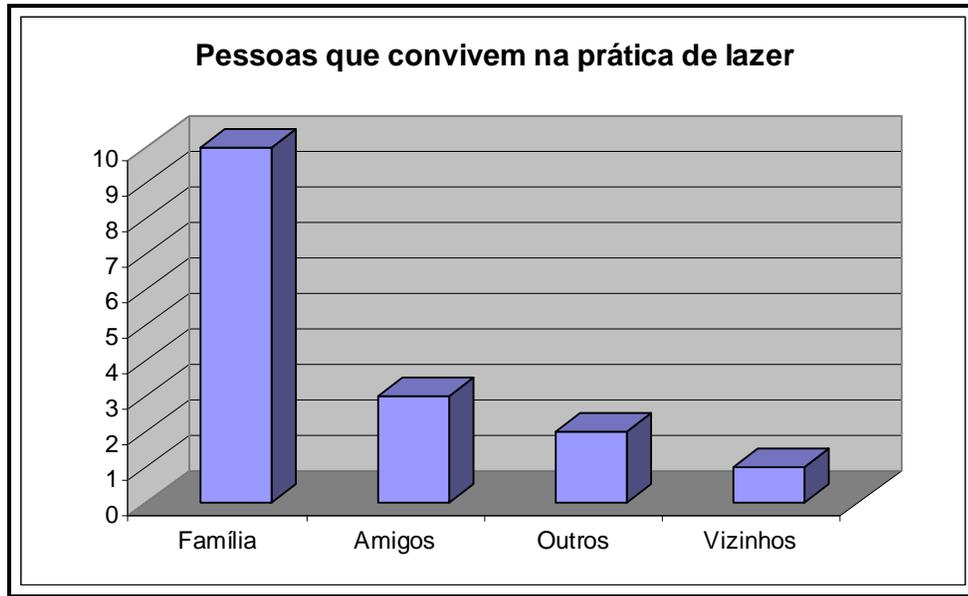


Gráfico 02: Pessoas que convivem na prática das atividades de lazer da família moradoras dos condomínios. Dados obtidos em entrevistas com moradores de condomínios.

Ao analisarmos a sociabilidade dos moradores dos condomínios baseado na construção de relações de afinidade entre vizinhos do próprio condomínio verificamos que a maior parte dos moradores possui pouca relação de afinidade com as pessoas mais próximas fisicamente:

//(...)// “Éee”, tenho com algumas pessoas. Eu saio muito de casa, eu fico muito na rua. Trabalho de manhã, de tarde e alguns dias de noite. Eu não tenho o hábito de ficar assim, na porta. (Moradora 01 do Golden Garden)

Aqui eu conheço poucas pessoas //(...)//mas quem eu conheço aqui hoje era porque eu já conhecia antes. Eu particularmente não construí amizade nenhuma //(...)// tenho uma conhecida aqui na rua, lá na frente, “né”, mas assim, “num” é amizade, num criou um laço. Eu pensei que fosse vir pra cá e fosse ter um monte de amigos [...] não tenho nenhum //(...)// não posso dizer que nenhum porque eu já tinha alguns, um casal, mas dizer que eu fiz novos amigos, eu não fiz (risos), não fiz. Por que assim, aqui quem anda simples é mal visto, se você anda de chinelo, “né”, eu adoro andar de *havaianas*, passeio aqui no condomínio de *havaianas*, caminho simples //(...)//mas eles aqui gostam de você “tá” sempre no salto, senão você é empregada. Eu aqui já fui “taxada” como empregada, e assustava quando eu falava que eu era dona //(...)//“né” //(...)// Mas aqui eles têm essa hierarquia, entendeu? Mas só percebe isso quem mora “né” //(...)//eu não percebia isso quando eu vinha visitar. (Moradora 01 do Sonho Dourado)

Assumimos que as relações que as pessoas estabelecem entre si, no contexto desta pesquisa, são construídas socialmente. Isso significa que a realidade que se estabelece é fruto de escolhas, na qual estão em jogo os interesses dos grupos envolvidos. Conforme aponta Simmel (2005), o crescimento das cidades, através do aumento da população e das incorporações de princípios capitalistas, que a tudo transforma em mercadoria, faz com que o dinheiro se torne o maior de todos os niveladores: “com toda sua ausência de cor e

indiferença, torna-se o denominador comum de todos os valores; arranca irreparavelmente a essência das coisas, sua individualidade, seu valor específico e sua incompatibilidade" (SIMMEL, 2005, p. 16). Partindo desta premissa, indicamos também que o crescimento da preferência pelas moradias em condomínios fechados está pautado no afastamento público e compreendemos que embora o dinheiro tenha se colocado, como apontou Simmel (2005), capaz de destituir a identidade, temos que as camadas médias da sociedade acabam por se distinguirem justamente pela condição de consumo.

Lopes (2008) em pesquisa sobre a sociabilidade de moradores de condomínios fechados em Recife verificou que ao invés da coletivização, fortalece-se a individualização dos moradores na unidade da casa. Assim como este autor, constatamos que esta é uma característica marcante dos condomínios pesquisados neste estudo.

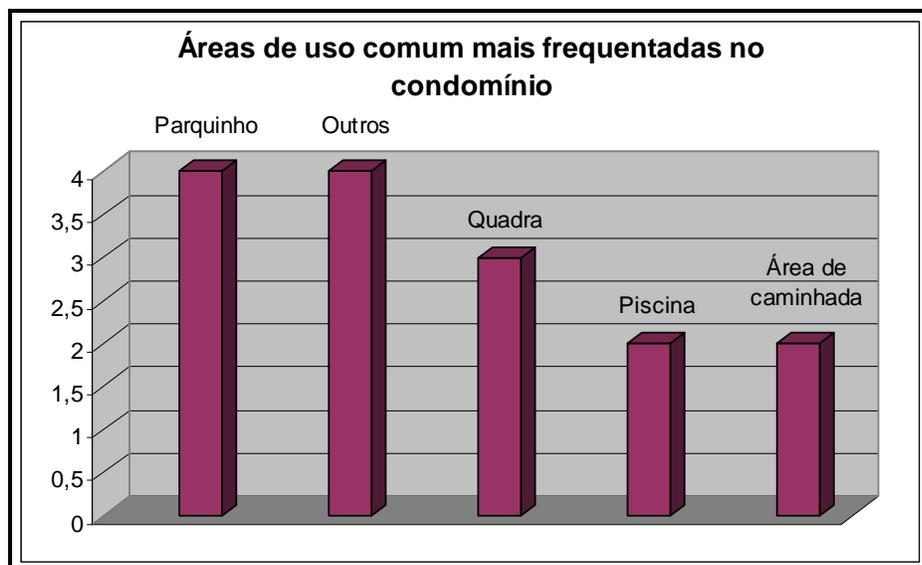
Esta realidade mostra outras vias quando analisamos os locais de uso comum mais freqüentados pelos moradores dentro do condomínio: a maior parte deles relata a freqüência no parquinho (gráfico 03):

Dentro do condomínio? Minha filha vai ao parquinho //(...)// tem um parquinho aqui em frente, ela vai //(...)// tem quadra, tem quadra de tênis no fundo, tem quadra de vôlei e tem quadra de futebol aqui e tem esse parquinho de frente. (Moradora 02 do Sonho Dourado)

//(...)// A área de lazer lá do parquinho //(...)// Fazendo caminhada //(...)// Tenho uma criança, uma filha. (Moradora 03 do Sonho Dourado)

O parquinho. Porque eu tenho filho pequeno e então a gente sempre "tá" no parquinho com outras mães e outras crianças. Então a gente freqüenta bastante. Ou na própria rua, porque na rua a gente se encontra, brinca na rua na casa de um e de outro, a gente tem essa prática. (Moradora 04 do Sonho Dourado)

Tomando como base os depoimentos dos moradores constatamos que as crianças são os principais agentes de sociabilização entre os moradores dos condomínios, proporcionando a maior parte dos encontros entre os adultos. Verificamos que as crianças são fatores de aglutinação para as famílias, pois de alguma forma, elas se assemelham em certas rotinas, como o fato de levar as crianças para a escola, de proporcionar a elas o lazer dentro do condomínio, no *playground*, freqüentar a sede social ou mesmo as ruas do condomínio. Isso acaba resultando na interação entre os pais, fazendo com que a criança se torne forte fator de sociabilidade entre eles, como relatado pela moradora 04 do Sonho Dourado: " //(...)// Principalmente as mães que tem criança pequena ai acaba a gente se aproximando por conta das crianças. Eu acho que o maior contato é esse". Outra moradora confirma esta perspectiva: "Fazemos contato com as mães, uma leva e a outra busca as crianças na escola //(...)// O contato realmente é maior por conta das crianças. As crianças realmente nos aproximam muito, são o maior trunfo, realmente." (Moradora 02 do Nashville)



Quadro 03: Áreas de uso comum mais freqüentadas no condomínio⁵². Dados obtidos nas entrevistas.

Na tentativa de expandir a concepção de sociabilidade para as demais pessoas que convivem cotidianamente com os moradores questionamos se os mesmos conhecem os funcionários do condomínio e, caso positivo, se fora do trabalho deles tem algum tipo de contato. Nesta perspectiva, a maior parte dos entrevistados afirmou conhecer “poucos funcionários” e não ter com eles nenhum tipo de contato fora do trabalho dos mesmos, (gráfico 04), como apresentado nos relatos a seguir:

Muito pouco. Conheço do dia-a-dia, “né”? (Morador 02 do Sonho Dourado)

Não. Muito pouco. Só conheço os da portaria, conhecer de nome assim são poucos. Como a gente na verdade vem aqui pra ficar em casa, a gente não tem nenhum contato. Mais os funcionários mais antigos, porque modifica muito, mas os mais antigos a gente sabe quem é e tal, é um “oi”, “tudo bem”. (Morador 04 do Sonho Dourado)

Conheço de vista, “né”. E no trato diário das necessidades. Com alguns um pouco mais e outros menos, porque há uma rotatividade também, muito grande “né”. (Morador do Parque das Palmeiras I)

⁵² Dentre as áreas de uso comum mais freqüentadas pelos moradores dos condomínios estão incluídos na categoria “outros” o salão de festas e a pista de equitação (condomínio rural Nashville).

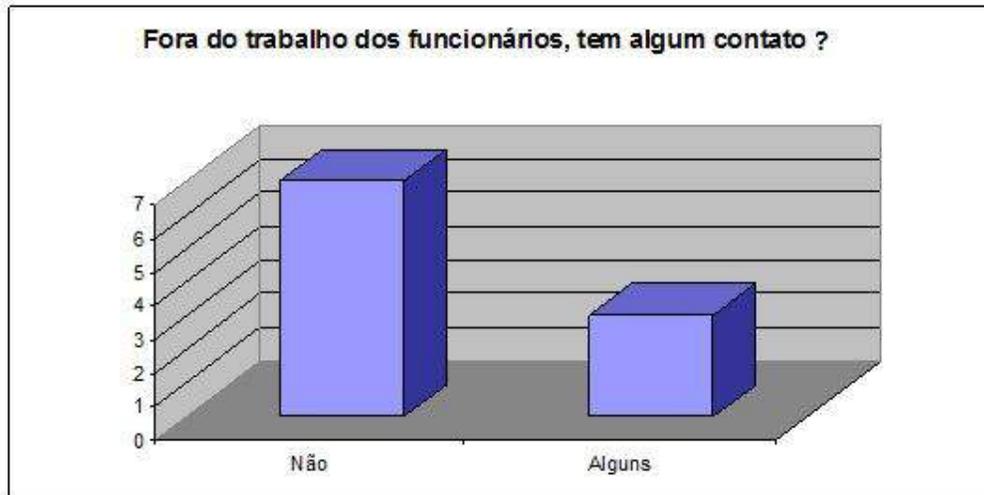


Gráfico 04: Contato com os funcionários do condomínio fora do trabalho. Dados das entrevistas.

Nas entrevistas em que os moradores afirmaram possuir contato com os funcionários do condomínio fora do trabalho dos mesmos permanece a relação de hierarquização social, bem demarcada por *status* específicos e relações de superioridade:

Tenho contato fora do trabalho com um deles, até que trabalha no setor de jardinagem no condomínio. Ele até me auxilia, ele é jardineiro da minha casa, nas horas vagas //(...)// (Morador do Parque das Palmeiras I)

//(...)// Tem um rapaz que limpa aqui o quintal, ele vem aqui resolver a minha caixa de gordura, mas só esse contato. (Morador 05 do Sonho Dourado)

Desta forma, reverberam a estruturação e a estratificação social, considerando que os funcionários do condomínio, apesar de apresentarem contato diário com os moradores não perdem a sua condição de “outro”, de estranho à realidade dos moradores dos residenciais, conforme destacou Bauman (1998) ao afirmar que representam uma “ameaça”, pois é o ‘estranho’ que despedaça a solidez sob qual se estabelece a segurança da vida diária.

Verificamos também que a relação de “medo dos estranhos” parece desencadear certas atitudes dos responsáveis pelos condomínios fechados analisados. Isto apareceu de forma clara na fala da sub-síndica do Residencial Nashville, a qual deixa transparecer que a tentativa de promover aproximação dos funcionários dos condomínios é também uma maneira de manter o “controle” sobre a atuação dos mesmos dentro do espaço privativo do condomínio, como forma de se precaver de certas situações e atitudes indesejáveis, enfim, de minimizar o potencial perigo que eles representam aos moradores:

Existe uma característica aqui no condomínio que é muito importante, eu acho [...]: os funcionários a gente não terceiriza, os funcionários do condomínio, são funcionários nossos, “né”, então a gente conhece o nome, final do ano a gente faz uma festa, reúne todo mundo, eles trazem a família deles pra cá. Porque afinal de contas meus filhos vivem soltos aqui, e eles

são as pessoas mais próximas, “né”, então é uma relação de confiança muito grande. Então a gente conhece sim, conhece pelo nome. (Sub-síndica do condomínio Nashville).

Esta condição de diferença e alteridade também está representada quando analisamos a relação que os moradores possuem com o entorno dos condomínios, ou seja, o bairro do qual faz parte o residencial e os moradores do mesmo e outros bairros mais próximos. Verificamos que a relação dos moradores com o restante do bairro é apenas visual, no qual muitos ficam restritos ao condomínio, não participando do cotidiano daquele. Muitas vezes não chegam a freqüentá-lo, nem como passagem, resultando, assim, em grande falta de identidade dos moradores de condomínio com o seu bairro, evidenciando a falta de relações com ele: “Esse bairro é muito complicado” (Moradora 01 do Golden Garden); “//(...)// Até porque eu não sei nem o limite geográfico de verdade do bairro. O meu bairro é o que, o *Shopping Estrada*? //(...)//” (moradora 05 do Sonho Dourado). Desta forma, quanto à definição dos limites espaciais dos bairros nos quais se inserem os condomínios, pôde-se perceber o caráter difuso do qual gozam estas áreas hoje. Não por desinformação, mas por imprecisão na formatação espacial os entrevistados não definiram com um mínimo de consenso os limites dos seus bairros.

É interessante apresentarmos uma relação verificada na fala da moradora do condomínio Nashville, vizinho a um bairro mais popular, o Parque Explanada, quando questionamos se a mesma conhece os moradores do bairro:

Olha, muitas pessoas que trabalham nas nossas casas e aqui pro condomínio são moradoras do bairro. Então assim, a manicure é do bairro, a cabeleireira é do bairro, que vem em casa //(...)// Então a gente conhece assim pessoas que prestam serviços, entendeu? Agora, eu particularmente não tenho amizade no bairro, mas pode ocorrer que outros moradores tenham esse convívio. Eu particularmente não tenho. Tenho assim, a manicure vem aqui, freqüenta a minha casa, fazendo minha unha toda semana. (Moradora 02 do Nashville)

Assim como em outros estudos, verificamos que os condomínios localizam-se em áreas ou bairros periféricos, utilizando-se, inclusive, a mão-de-obra dos moradores do próprio bairro e de seu entorno, que, próximos fisicamente tornam-se potenciais trabalhadores nas moradias e no próprio condomínio, atuando, principalmente, como porteiros, jardineiros, auxiliares de limpeza, empregadas domésticas, diaristas, manicures, etc. Verificamos ainda que os moradores que afirmaram possuir relações de afinidade com os moradores do seu bairro o tem por razões “extra-condomínio”, ou seja, já o conheciam antes de se mudarem para os residenciais, assim como mostra os relatos:

Conheço sim, mas por motivos “fora do condomínio” (entenda que por questões de ordem pessoal). Minha sogra mora ali no (...) no Parque Explanada, ela mora por ali, então, dez anos convivendo a gente acaba

conhecendo. //(...)// Eu já freqüentei a Igreja Santa Teresinha, que fica perto da casa da minha sogra (Parque Explanada), mas não por eu morar no condomínio, mas por questões particulares. (Moradora 01 do Nashville)

Eu conheço pouco //(...)//mas quem eu conheço aqui hoje era porque eu já conhecia antes. (Moradora 01 do Sonho Dourado)

Passamos, a seguir, a analisar a presença ou não dos serviços utilizados pelos moradores dos residenciais nos bairros em que se localizam o condomínio, e verificamos em que medida tem ocorrido mudanças significativas na utilização dos produtos e serviços polarizados pelo centro da cidade.

Neste aspecto, questionamos os moradores quanto ao quesito “usufruir algo específico do bairro” e a maior parte deles (80%) confirmaram positivamente o questionamento. O principal serviço apontado foi o comércio varejista (supermercado, apontado em cinco entrevistas). Em menor medida aparecem os *shopping's*, padarias e restaurantes. Porém, apesar de utilizarem alguns serviços ofertados no próprio bairro, a maior parte dos entrevistados (70%) mostrou insatisfação com a distribuição dos mesmos. Isso ficou explícito na fala de alguns moradores, e dentre os motivos apontados estão a restrição e a escassez dos serviços, e a distância, enfatizando a necessidade de utilização do carro como condição de acesso ao comércio:

Eu não faço compras no meu bairro. Quando eu tenho que comprar, ir a farmácia eu vou ao Centro Comercial, que é a Pelinca, vou ao *WalMart*. (Moradora 02 do Nashville)

Se utilizo os serviços no meu bairro? NÃO. Quase não tem. Só tem o supermercado. Você não tem como ir numa padaria aqui perto, é só o *WalMart*, mas se tiver fechado (...) E de carro, “né” //(...)// porque a pé (...) Mas um açougue, padaria, seria muito interessante (...) eu já até pensei em mudar daqui por causa disso, porque ali onde eu morava, na Dr. Beda era ótimo, hortifrutí (...) tinha tudo perto //(...)// (Moradora 01 Sonho Dourado)

Aqui é MUITO RUIM. Não tem NADA //(...)// Nada vezes nada. Não sei se o *WalMart* faz parte desse bairro, se o *Superbom da BR* faz parte desse bairro, que é a única forma de você querer alguma coisa. Não tem uma padaria na esquina, não tem uma farmácia, não tem nada. “Nada vezes nada”. Tem um senhor que passa numa bicicleta de manhã com um balaio de pão. Às vezes ele passa muito cedo, você nem escuta a buzina nem nada. Ele passava aqui por causa dessa obra aqui do lado, ele parava aí, mas o pão dele é muito ruim (risos). A única opção, ou você tem que pegar o carro e ir (a Pelinca) //(...)// (Moradora 02 Sonho Dourado)

Não. Aqui não tem nada perto. Agora até tem o *WalMart* ali “né”, mas tudo tem que ir de carro, não tem como ir a pé por causa do rodovia. (Moradora 03 Sonho Dourado)

A padaria mais próxima tem que ir de carro. Não é uma coisa que você já diz vou “ali” na esquina comprar um pãozinho: não “dá”. Açougue, o mais próximo acho que é no IPS, na Princesa Isabel. Tem o *WalMart* que você faz tudo. Próximo do condomínio não tem esses serviços. (Moradora 02 Golden Garden)

Não, não, não. Não estou satisfeita porque não é próximo daqui. Entende, é longe, porque como a gente mora no condomínio a gente mora perto da rodovia, “né”, então a gente não tem como ir a pé. O trânsito aqui depois que a gente sai do condomínio é horróroso, “né”, não tem como ir a pé no

Walmart, mesmo ele sendo perto. Eu gostaria de ter uma padaria, aqui bem mais perto. Mas é difícil que aqui a gente não tem uma área de comércio, a gente dá de cara com a rodovia. Isso aí eu não gosto não. (Moradora 04 Sonho Dourado)

Verificamos no caso dos moradores dos condomínios que o uso da vizinhança é restrito, até mesmo pela escassez dos serviços. Assim, os moradores acabam fazendo uso do centro da cidade, em menor medida, e, sobretudo, da extensão do centro (CORREA, 2003) representado pelas imediações da Avenida Pelinca, dos *shopping's*, serviços bancários, e da diversidade de comércio em geral. Constatamos em estudos sobre os condomínios fechados em grandes cidades, sobretudo em metrópoles como Belo Horizonte (MONTE-MÓR e BHERING, 2006) e São Paulo (CALDEIRA, 2000), que os moradores optam por não utilizar os serviços disponíveis no Centro da cidade, pois os bairros vizinhos aos condomínios equiparam-se com serviços para atender à demanda desses novos moradores e atende-las satisfatoriamente.

Podemos afirmar que uma nova tendência tem sido verificada em Campos dos Goytacazes: os moradores de condomínios em áreas mais afastadas do centro utilizam-se dos serviços oferecidos nas imediações da Avenida Pelinca, considerada uma extensão do centro da cidade, porém, não podemos afirmar que o Centro perdeu seu poder de polarização da maior parte dos serviços, pois este processo ainda é muito restrito, e se consolida em uma área específica, próxima aos condomínios, mas não nos bairros onde estes empreendimentos são instalados.

Analisamos a configuração socioespacial da área onde os condomínios fechados foram implantados sobre as terras da Usina do Queimado, sobretudo no que se refere à configuração centro x periferia e a constituição do urbano neste espaço. Consideramos que a estruturação desta área está relacionada ao crescimento de um fluxo de consumo (implantação de *shopping*, supermercado e hipermercado⁵³) e de uma dinâmica de atração de fluxos (terminal rodoviário) e comercial que lhe confere certo *status* de área bem equipada e valorizada.

Como tratado no capítulo anterior, a área de estudo foi definida neste estudo como periurbana (SOUZA, 2007 e VALE E GERARDI, 2005) tomando como base o crescimento urbano sob as terras rurais da Usina do Queimado a partir da decadência econômica da mesma na década de 1990. Com os moradores dos condomínios implantados nesta área trabalhamos com os referenciais de satisfação em razão de sua localização, assim como a regularidade e o acesso aos serviços que foram implantados na área. A análise das entrevistas mostra que não há consenso entre os moradores dos residenciais quanto à satisfação em relação à distribuição dos serviços e estabelecimentos comerciais na área de

⁵³ Boulevard *Shopping*, SuperBom Supermercados e hipermercado *WalMart*.

estudo, e alguns se mostraram pouco satisfeitos por entenderem que a área está em expansão, inclusive fazendo alusão às terras não parceladas próximas à Avenida Arthur Bernardes, ao *Shopping Boulevard* e ao terminal rodoviário.

Quanto à definição da localização espacial da área de estudo de acordo com a dualidade centro x periferia e sua fragmentação, verificamos que valendo-se da infraestrutura bem como da localização, dos dez entrevistados seis percebem a área como periférica ao centro, com destaque para a necessidade permanente do uso do automóvel para garantir a locomoção até os pontos centrais da cidade, neste caso, indicados sobretudo como as imediações do Parque Tamandaré e Avenida Pelinca e em menor medida, o centro da cidade⁵⁴:

Periférica ao centro. Tudo você tem que fazer de carro, sem carro você não vai a lugar nenhum. (...) Pensando num grande centro urbano, a distância não é praticamente nada, você tem a qualidade de vida (...) (Moradora 01 do Nashville)

(Pensativa) Eu acho que periférica, “né”?! Não ta próxima não. (Moradora 02 do Sonho Dourado)

Periférica valorizada, mas é periférica, porque tudo que tenho que fazer eu tenho que sair de carro. (Morador do Parque das Palmeiras I)

Nas falas a categoria “periferia valorizada” surge como importante para as nossas análises, pois, como respaldado pela literatura, uma nova periferia urbana (CALDEIRA, 2000 e TAVARES 2009) tem surgido nas médias e grandes cidades, estas dotadas de amenidades e alguns serviços, os quais muitas vezes dispensam a necessidade frequente de recorrer aos serviços oferecidos no centro da cidade. Nesta perspectiva, alguns moradores afirmam:

Realmente, hoje em dia a gente não precisa ir ao centro propriamente para praticamente nada. A gente vai ao *shopping*, a Pelinca, que fica próximo daqui //(...)// Pensando num grande centro urbano, a distância não é praticamente nada, “dá” em torno de 10 minutos, //(...) e o fluxo também é muito rápido, então você acaba não sentindo essa distância (...) (Moradora 01 do Nashville)

Eu acho que é periférica ao centro. Se a gente for falar em centro da cidade, a gente falaria ali do “centrão” mesmo, da catedral, centro é aquilo ali, só que a Pelinca é um braço do centro, acho que a gente não ta muito distante não, quinze minutos assim, no “horário de pico”, não é nada, porque de Botafogo a Humaitá (RJ), você leva muito mais tempo do que isso, que são bairros contíguos, “né”. Tudo bem, eu talvez acorde cinco minutos mais cedo do que quem mora num prédio na Pelinca, mas em compensação eu tenho TODO um benefício que não tem quem mora num prédio, ali na Pelinca, que tem todo aquele tumulto de final de semana. Mas ai é uma questão de preferência, eu acho. (Moradora 02 do Nashville)

⁵⁴ O centro da cidade de Campos dos Goytacazes foi definido pelo Plano Urbanístico de 1944. É referência ao trabalharmos com a concentração do comércio e dos serviços, dos fluxos de pessoas, sobretudo no período diurno.

Ao verificarmos a síntese das motivações que levaram a escolha dos condomínios fechados pelos moradores (Gráfico 05) concluímos que o quesito “segurança” é citado com unanimidade nas falas dos entrevistados, como destacamos em algumas passagens das entrevistas:

Segurança para as minhas crianças, “né”, e, além de ter a questão assim, eles podem andar de bicicleta a vontade, carro não anda correndo, tem segurança e guarita em tudo quanto é lugar, então, eles andando de bicicleta eles vão a pracinha, eu posso ficar tranqüila //(...)//é claro, ninguém “ta” livre da nada, mas eu acredito que é, uma segurança maior porque eu não poderia fazer isso com eles num bairro. (Moradora 01 do Sonho Dourado)

É assim, a parte de segurança: tirar carro da garagem, a casa onde eu morava tinha muro baixo, a casa era muito exposta, muro baixo, não precisava fazer muito esforço pra pular o muro.

A gente achou q um condomínio para as crianças seria melhor, eu estava com os filhos em fase crescimento //(...)// (Moradora 01 do Golden Garden)

Pra mim foi a segurança. Porque eu não tenho coragem de morar em casa fora de condomínio. Mais pela segurança mesmo. É claro que tem muitos benefícios. Pra quem tem filho “né”, pra quem tem criança, se usufrui bem mais, se vive mais, apesar de ser cidade pequena e as crianças brincarem na rua, aqui você tem uma segurança maior. (Moradora 03 do Sonho Dourado)

Segurança. Fazendo uma comparação com 10 anos atrás, Campos ficou muito violenta sim. E eu tive a experiência de três assaltos na casa do meu pai e um carro roubado em frente a casa dele à mão armada e tudo foi fazendo com que eu tivesse mais medo talvez do que de fato ocorra todo dia, né, mas comparado com 10 anos atrás, eu não tenho duvida que ficou mais violento. (Moradora 05 do Sonho Dourado).

Nesta perspectiva, constatamos que como apontado por Caldeira (2000), por apresentarem como principal característica a garantia da segurança, através de modernos sistemas de vigilância eletrônica, controle da entrada e saída de pessoas⁵⁵, equipamentos de comunicação, os condomínios fechados, tanto morfológica como simbolicamente, trabalham em negação à cidade e não em solidariedade a esta. Isto ocorre na medida em que o padrão de auto-segregação não busca a resolução dos conflitos mas proteção aos mesmos e isolamento às contradições geradas na cidade. Neste sentido, para Caldeira (2000), os enclaves organizam explicitamente as diferenças como desigualdades, criando e adotando fronteiras hierarquizantes entre os grupos sociais.

⁵⁵ É necessário atentarmos para uma dicotomia sobremaneira presente ao analisarmos a prestação do serviço de segurança em condomínios fechados, visto que em muitos casos é feito por moradores dos bairros localizados no entorno dos próprios residenciais, em relação aos quais os moradores desejam proteger-se.

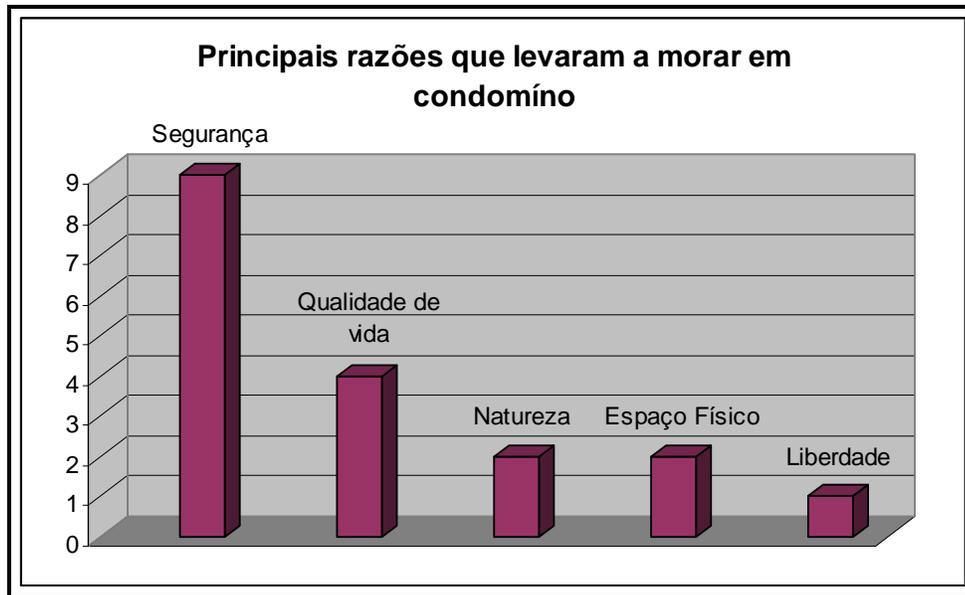


Gráfico 05: Síntese das motivações que levam a escolha pela moradia em condomínio. Dados das entrevistas.

Verificamos que o relato dos moradores aponta aspectos comparativos a situações vivenciadas “extra-muros”, sobretudo no que se refere à atividades que não poderiam ser realizadas, na fala dos mesmos, nas ruas da cidade. Além disso, contatamos que a preocupação com o crescimento da violência urbana é recorrente nas classes mais abastadas da sociedade, sendo a segurança uma busca constante destes grupos sociais. Em uma perspectiva crítica, as reivindicações no urbano diferem sobremaneira em decorrência da posição social dos indivíduos e das formas como ocupam as cidades, nas periferias ou nas áreas ditas “nobres”. Enquanto as camadas mais altas têm no discurso pela segurança seu maior respaldo reivindicativo, as camadas mais empobrecidas lutam por direitos básicos, como acesso a escolas, postos de saúde, saneamento básico, asfaltamento das ruas, iluminação pública, entre outros.

A variável qualidade de vida também aparece de maneira representativa na fala dos moradores ao analisarmos as motivações que os levaram a optar por esta nova tipologia habitacional. A anunciada “qualidade de vida” é fetichizada pelo mercado imobiliário e caracterizada pelo mesmo através da presença de área de lazer diversificada, destinada à recreação e à prática de esportes, as quais incluem, na maioria dos condomínios, a presença de quadras poliesportivas, piscina, área de caminhada, sauna, *playground*, academia de ginástica (*fitness*), os quais servem não apenas para a manutenção de uma pretensa “qualidade de vida”, conforme postulado pelo discurso midiático, mas também aparecem como símbolo de ostentação social:

Espaço, verde, natureza, entendeu? Esse tipo de coisa assim. Liberdade pra minha filha de sair, ir no parquinho, de andar, aqui na frente ter grama, ter quadra, entendeu? Não ser tudo espaço fechado, aqui é muito espaço

aberto, “ta” vendo? Muito arborizado, muito verde, e isso realmente que trouxe a gente pra “cá”. (Moradora 02 do Sonho Dourado)

Constamos também que a presença de áreas verdes, parques arborizados, “áreas de preservação” são elementos importantes no discurso que envolve a chamada “qualidade de vida” pretensamente presente nos condomínios fechados, de acordo com o *marketing* difundido pelo mercado imobiliário. São tratados como novas formas de *habitat* urbano, os quais permitem aos moradores estar “dentro” e “fora” da cidade, ao mesmo tempo. Concordamos com Tavares (2009), que a “natureza” vendida pelas propagandas não é uma “natureza natural”, mas antes, uma mercadoria vendida pela publicidade, sinônimo de *status* e diferenciação social, que pode ser produzida e consumida.

Considerando que a maior parte dos moradores residiam anteriormente em edifícios verticais, questionamos o que mudou quando passaram a residir em condomínios horizontais. Sob este aspecto, os quesitos tranqüilidade, qualidade de vida e liberdade para os filhos aparecem com maior freqüência:

Assim, é muito mais tranqüilidade. Hoje eu vou trabalhar e fico tranqüila, em relação à assalto, eu fico muito tranqüilo: o carro fica aberto, a casa fica aberta, eu não tenho essa preocupação mas “éeee” eu comecei me sentir estranha em relação à cidade. Eu quero conviver E outra coisa: usar carro pra tudo. Este foi um outro hábito que a gente teve que criar. (Moradora 05 do Sonho Dourado)

“Aaah”, a tranqüilidade, “né”? Só de não ter que abrir o portão pra tirar o carro já é uma grande vantagem (risos). Isso é uma coisa perigosa. Como eu trabalho a noite, quando eu morava em casa, já chegava olhando no entorno, dava uma voltinha antes, o cachorro já vinha no portão e eu fechava o portão correndo. (Moradora 01 do Golden Garden)

Eu gosto muito de morar em um condomínio em razão do sossego e em função da natureza, e também em razão de uma maior segurança por ser fechado, ter portaria //(...)// Mas sinto falta, por estar um pouco longe do comércio, entende? Porque eu já morei perto da Pelinca. Então, quando eu tava enjoado de ficar em casa dava uma saidinha já estava ali. Agora eu tenho que pegar o carro pra sair, porque ali é até um pouco perigoso pra sair //(...)// (Morador do Parque das Palmeiras I)

Porém permanece a insatisfação de uma parte dos entrevistados quanto ao isolamento e ao individualismo predominante entre os moradores dos residenciais fechados e quanto à relação de proximidade/distância ao centro urbano, ao comércio e aos serviços como indicado por trechos de entrevistas com moradores:

O que mudou quando passei a morar em condomínio? Olha, só a liberdade das crianças mesmo //(...)// assim, deles poderem brincar, porque o resto, eu pensei que fosse vir pra cá e fosse ter um monte de amigos...não tenho nenhum //(...)// não posso dizer que nenhum porque eu já tinha alguns, um casal, mas dizer que eu fiz novos amigos, eu não fiz (risos), não fiz. Vizinho a gente não tem //(...)// apoio nenhum de vizinho nem ajuda. E assim eu só moro aqui por causa das minhas crianças //(...)// se não fosse isso eu estaria morando numa casa de rua, o que eu ainda penso em fazer //(...)// Eu só to deixando eles curtirem um pouquinho essa fase de criança, de

querer andar de bicicleta, brincar em pracinha assim tranqüilo //(...)// (Moradora do Sonho Dourado 01).

Mudou em relação à distancia e eu achei muito ruim// Não tem nada perto e onde eu morava na esquina tinha uma padaria, “ai” senti muita diferença nisso, não ter comércio perto. Para tudo é preciso sair de carro. (Moradora do Sonho Dourado 04)

Partindo do pressuposto que o condomínio fechado materializa a separação física entre as classes sociais, buscamos identificar a percepção que os moradores dos residenciais têm dos demais habitantes da cidade e verificamos que a maior parte deles sentem-se privilegiados. Isto, sobretudo, considerando a presença das infraestruturas, da segurança e dos requisitos considerados básicos para garantir a tão “aclamada” qualidade de vida:

Uma pessoa privilegiada por morar em um condomínio. Todo mundo que vem aqui acha ótimo, acha que eu moro no paraíso: “nossa que delícia, que ótimo é morar num condomínio”. A gente se acostuma, “né”? Eu acho que é assim, fase de vida, “né” //(...)// se eu pudesse morar numa casa com menos frescura, talvez, assim, talvez hoje eu quisesse isso, mas eu “to” bem aqui, eu gosto daqui. As pessoas que vem aqui acham um privilégio. (Moradora do Golden Garden 01)

(Pensativa) Como me sinto? //(...)// Bem, feliz, muito satisfeita. Eu tenho pouquíssimo contato com vizinhos. Só conheço duas pessoas. A minha vizinha aqui é muito simpática, muito gente boa, tem ela, o marido dela, ela tem uma filha de 10 anos, eles são muito simpáticos //(...)// e tem uma mãe de um “coleguinha” da salinha da minha filha //(...)// e só, mais ninguém.

Outros depoimentos apontam para a diversidade do pensamento dos moradores, indicando o sentimento de isolamento em relação aos demais habitantes da cidade, bem como a consciência da igualdade entre moradores que estão intra e extra muros:

Então //(...)// Eu me sinto isolada em relação à cidade. Mas eu só percebi quando eu já estava morando aqui. Eu não sabia que eu ia me sentir desta forma. É engraçado (...) Eu achei que aqui eu fosse encontrar mais gente na rua (...) É ESTRANHO DEMAIS //(...)// aqui do lado a impressão que eu tenho é que não existe ninguém, a impressão é que as pessoas não moram aqui. A gente se isola na unidade da casa e a casa se isola da cidade na unidade do condomínio, é muito engraçado. Ai você se sente só, você e sua família. Você se sente bem isolado. Parece que só tem sua casa nesta rua. Cada um MUITO “na sua”. Não tem ninguém andando a pé no condomínio. A não ser quando os empregados chegam, por volta de sete e oito horas da manhã. (Moradora 05 do Sonho Dourado).

Eu não me vejo diferente de ninguém, muito pelo contrário. Acredito que tem pessoas que moram fora de condomínio que às vezes tem até mais condição do que a gente mesmo que mora aqui //(...)// a gente as vezes vem mesmo por causa dos filhos //(...)// Mas não vejo diferença entre eu e ninguém, não tenho essa de quem tem mais que ninguém. Nós somos todos iguais. Eu acredito que o que vale é o que a gente tem dentro da gente e não o exterior, mas infelizmente a gente vê nas classes, assim, as que pensam que tem dinheiro, “né”, aquela arrogância //(...)// (Moradora do Sonho Dourado 01)

Considerando as motivações que levaram os entrevistados a residirem em condomínios fechados, questionamos os locais onde não morariam em Campos e sob este aspecto verificamos que a maior parte mencionou o sub-distrito de Guarus:

Não gostaria de morar em Guarus, não gostaria. Talvez por um preconceito bobo, ou //(...)// sei lá, acho que é preconceito bobo mesmo (...). Mas eu acho uma região muito feia. Se bem que “pra cá” (no Distrito Sede) tem lugares horrócosos, “né”, mas eu acho uma região, muito, coitados, muito sem estrutura urbana. Mas lá é realmente é pobre de estrutura, de moradia, não tem uma praça bonita, não tem um “*shoppinzinho*”, não tem. (Moradora 05 do Sonho Dourado).

[Pensativa] Nem em Campos e nem em qualquer lugar eu não gostaria de morar em um lugar distante. As pessoas falam que aqui é distante, mas eu não acho aqui distante, eu acho aqui perto, do centro. É ruim aqui condução. Ônibus aqui é muito ruim, mas eu não acho aqui distante //[...]// Eu não moraria em lugares distantes assim //[...]// Guarus é distante das pessoas que eu conheço, eu posso colocar Guarus neste sentido...mas eu não conheço outros bairro pra falar...lá pro lado do Turf também eu acho distante //[...]// (Morador 03 do Sonho Dourado)

“Aaaa”, em tantos lugares, não é? (Pausa) vamos pensar aqui (...) não moraria na periferia, pelo critério da falta de infraestrutura e tem alguma coisa mais que eu não to lembrando (...) engloba tudo que ta vindo na minha cabeça, como Guarus e tanto lugar feio que tem (...) falta de infraestrutura. (Morador 02 do Golden Garden)

//(...)// Não moraria em Guarus (risos). Eu trabalho lá, entendeu? Eu não moraria lá por que: lá não tem um comércio, lá não tem um *shopping*, não tem, eu teria que vir pra cá, sou ligada em cinema e gosto de *shopping*. Você não vê um parque bonito lá. Eu freqüento muito o jardim São Benedito, que é um lugar simples, poderia ter um lugar lá assim (...) falta de infraestrutura tranqüila para as crianças. E tem alguns bairros que não são legais. Eu sei porque eu trabalho lá. Eu trabalho em todos os lugares, trabalho lá no canto, perto do lixão lá, Terra Prometida, GUANDÚ, eu trabalho lá no Guandu, então eu tenho paciente na Codin, eu tenho duas escolas lá no final de Guarus, eu não acho um lugar bom de morar não. Trabalhar eu só trabalho e volto. Ainda bem que eu só trabalho lá. Se tivesse uma infra-estrutura //(...) //porque tem um condomínio lá bem legal, Vila Alice, perto do HGG (Hospital Geral de Guarus), mas eu não acho um ambiente muito agradável não //(...)// você sai ali daquele Vila Alice, atrás ali não é legal //(...)// você passa num lugar bonito, chega num lugar feio, e feio que eu digo de infra-estrutura, de comunidade, muito aglomerado //(...)// não é um lugar que você gostaria de morar. Eu passo ali pedindo a Deus pra passar ali e chegar do lado de cá. (Moradora 02 do Sonho Dourado)





Figuras 62, 63, 64, 65. Avenida Senador José Carlos Pereira Pinto, no sub-distrito de Guarus, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011)



Figura 66. Localidade de Guandu, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011)





Figuras 67, 68 e 69. Localidade de Terra Prometida, Campos dos Goytacazes (RJ). Zacchi (2011)

Verificamos que o sub-distrito de Guarus é tomado como referência pelos moradores dos condomínios quando o critério para a moradia é a ausência de infraestruturas urbanas. Outros moradores, por conseguinte, elegem a presença dos equipamentos urbanos como condição para a boa moradia, o que indica que aspectos básicos de urbanização são tomados como referência para a valorização de determinadas áreas da cidade:

Talvez em algum lugar que não tivesse infraestrutura, luz elétrica, água, esgoto. Nunca pensei nisso. Talvez eu não morasse hoje num lugar onde não tivesse uma infraestrutura mínima. Não tenho preconceito nenhum com relação a nenhum lugar. É você que faz o lugar, não é o lugar que faz você (risos). Eu moraria em qualquer lugar que tivesse as condições mínimas de higiene, fora isso, qualquer lugar de Campos, sem problema algum. Eu moraria até em áreas mais afastadas, periferia, hoje em dia eu moraria tranquilamente, porque eu moro numa área central, mas tudo que eu faço eu tenho que ir de carro. Não vejo grande problema de morar em lugar mais afastado. (Moradora 01 do Golden Garden)

Não moraria muito na periferia, por uma questão de infra-estrutura, comercial, área que estaria longe do comércio principal, longe dos *shopping's*, bancos, centros médicos, longes destas estruturas mais importantes. Infraestrutura de escola. Então não moraria no Parque Rosário, não moraria no Jôquei, não moraria no Parque Leopoldina até também por uma questão de *status* social, que todo mundo gosta e busca um *status* (...) Não é uma questão de menosprezar nada nem ninguém (...) é um instinto, né, procurando o melhor, o mais prático, o mais bonito, o mais confortável, por esta razão. (Morador do Parque das Palmeiras I)

Constatamos que as benfeitorias e estruturas qualificam o espaço urbano, tornando-o meio e condição para a reprodução dos que nele vivem. Verificamos que o Estado tem

papel decisivo na definição da ocupação de áreas de expansão urbana em Campos pelos condomínios residenciais, o qual, juntamente com a iniciativa privada, promove a regulamentação da ocupação do solo, via legislação urbanística, e projetos de investimentos diretos em infraestruturas, os quais são executados, muitas vezes, mediante pressão política dos grupos privados sobre o poder público. Assim, tratam-se de decisões política e socialmente estabelecidas, as quais reverberam e (re)estruturam a produção das desigualdades socioespaciais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Importantes transformações de ordem econômica e social encontram-se vinculados à transformação da configuração urbana de Campos dos Goytacazes, sobretudo no que se refere à mudança no uso do solo e a questão fundiária ligada à monocultura açucareira, historicamente consolidada, a qual limita, modela e controla as áreas periféricas e de expansão urbana de Campos dos Goytacazes (RJ).

Neste sentido, a discussão entre o uso do solo destinado a atividades rurais e urbanas em Campos dos Goytacazes ganha destaque, conformando as áreas denominadas periurbanas, à espera de valorização pelo mercado imobiliário local. Este processo tem ocorrido com as terras ainda não parceladas, mas incluídas no perímetro urbano de Campos⁵⁶, localizadas na região oeste do distrito-sede, pertencentes aos herdeiros da Usina do Queimado, às famílias Nogueira, Linhares e Aguiar.

Através de estudo empírico e da análise do Plano de desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (1979) verificamos que a expansão urbana sobre plantios de cana-de-açúcar na área oeste da cidade é um processo ditado pelos interesses do Estado e dos agentes fundiários privados, os proprietários das terras da Usina do Queimado, direcionando a ocupação destes espaços através de infraestruturas públicas, gerando a valorização e pressão pela conversão de terras rurais em urbanas.

A ausência de limites entre o público e o privado, o patrimonialismo, que perdura no Brasil desde o período colonial, perpetua-se por todo o século XX. Consideramos que são resquícios patrimonialistas que marcam o beneficiamento privado através de meios e instrumentos públicos, como verificado no anteprojeto do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC, 1979). Este nitidamente beneficiou os grandes proprietários fundiários no entorno da malha urbana de Campos, configurando um espaço periurbano marcado por mudanças no uso do solo e pela atuação especulativa do mercado imobiliário na conversão da renda da terra.

O caso da conversão das terras rurais da antiga Usina do Queimado Açúcar e Álcool Ltda. em urbanas é exemplar, pois abriu margem para projetos de loteamentos futuros e também para a atuação especulativa dos promotores imobiliários urbanos, associados aos proprietários das terras. Nesta lógica, verificamos que os proprietários das terras da antiga usina têm ocupado também a função de incorporadores e promotores imobiliários urbanos, através da prática da permuta de terras com empresas/agentes construtores do ramo. Esta estratégia se materializou com a construção dos primeiros condomínios horizontais fechados nas terras da Usina do Queimado.

⁵⁶ Perímetro Urbano definido pelo Plano Diretor de Campos dos Goytacazes, aprovado em 2008.

Os condomínios fechados materializam a ocupação deste espaço periurbano em Campos, representando uma nova opção de moradia para as camadas de alto *status* econômico, fragmentando o modelo dual centro x periferia (CALDEIRA, 2000). Ocupam antigas áreas de plantios de cana-de-açúcar, portanto rurais -, impondo uma nova lógica, ditada pelo Estado e pelos proprietários fundiários, na jurisdição destas terras e na dinâmica de uso das mesmas.

Estes empreendimentos têm crescido na preferência dos consumidores, sobretudo, através da difusão de estratégias de *marketing* voltadas para a garantia de “proteção” por meio de um forte aparato de segurança, o qual se intensifica tomando como base o discurso do medo, tão presente no cotidiano urbano. Além disso, de acordo com a lógica midiática, os condomínios oferecem a promessa de “qualidade de vida”, reforçada pela presença de áreas verdes e de lazer, configurando espaços de exclusividade social e de fortalecimento do individualismo. Os condomínios fechados têm como principal característica o isolamento físico: o muro, barreira física e social, aparece como um elemento capaz de concretizar, de fato, a separação das classes sociais no espaço.

A conformação dos espaços de exclusão, materializados pelos condomínios residenciais fechados, insere-se no mecanismo geral do capitalismo, que é excludente, perverso e que, no contexto brasileiro, inclui-se na lógica do capitalismo periférico/dependente. Assim, fragmentando o modelo centro x periferia, os condomínios fechados em Campos dos Goytacazes reverberam a estrutura espacial dominante na cidade capitalista.

Consideramos o espaço um produto social, no qual estão intrínsecos os jogos de interesses, conflitos e práticas excludentes e segregadoras. Desta forma, discutir as estratégias dos agentes privados e do Estado na conformação espacial contribui para que tenhamos uma ação e uma opção política crítica diante da realidade, o que certamente nos permite avançar na reflexão acerca da apropriação justa e equânime do espaço pelos cidadãos.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

ANDRADE, L. T. de. Condomínios fechados da região metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências. **IX Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro, 2001.

AZEVEDO, J. H. do. Uma análise da cadeia produtiva de cana-de-açúcar na Região Norte Fluminense. In: PESSANHA, R. M.; SILVA NETO, R. (orgs.) **Economia e Desenvolvimento no Norte Fluminense**. Da cana-de-açúcar aos royalties do petróleo. Campos dos Goytacazes, RJ: WTC Editora, 2004.

BARBOSA, L. A. Os condomínios habitacionais e a valorização do espaço através das estratégias de *marketing* no Estado de São Paulo/Brasil. In: **CD do Encontro de Geógrafos da América Latina (EGAL)**. Costa Rica. 2011.

BAUMAN, Z. **O mal-estar da pós-modernidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar 1998.

_____. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2003.

_____. **Vida para consumo**. A transformação das pessoas em mercadoria. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.

BOTELHO, A. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. In: **GEOgraphia**. vol. 10, nº 19. 2008.

CAETANO, R. da C. **Trajetórias patrimonialistas no Espaço Agrário do Vale do Rio São João – RJ**. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ), Rio de Janeiro, 2005.

CALDEIRA, T. P do R. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades Brasileiras seu Controle ou o Caos**: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1992.

CARDOSO, M. L. Florestan Fernandes: a criação de uma problemática. **Estudos Avançados**. nº 10, vol. 26. São Paulo Jan./Apr. 1996.

CARVALHO, M. B. **Proximidade espacial e distanciamento social**: determinantes da segregação sócio-espacial – a percepção entre segregados e auto-segregados - um estudo da favela do Matadouro e seu entorno. Dissertação de Mestrado em Políticas Sociais, Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro (UENF), 2004.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. São Paulo: Ed. Paz e Terra, 2000.

CHAFFUN, N. Dinâmica Global e Desafio Urbano. In: BONDUKI, N. (org.). **Habitat**: as práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1997. 267p.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 2003.

COSTA, A. N. **Mapeamento geológico-geotécnico e técnicas de geoprocessamento como subsídio ao planejamento da expansão urbana no município de Campos dos Goytacazes.** Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil), Centro de Ciência e Tecnologia, Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. 2005. 162f.

ENTRENA, F. Cidades sem Limites. **Trabalho, Economia e Tecnologia:** Novas Perspectivas para a Sociedade Global. In: Jorge Alberto Machado (org.) São Paulo: Tendenz; Bauru: Práxis, 2003. p. 55-85.

FARIA, T. de J. P. As reformas urbanas de Campos e suas contradições. O plano de 1944: uma nova ordem social e urbana. CD-ROM dos **Anais do 6º Seminário de História da Cidade e do Urbanismo.** Natal – RN, 2000.

_____. Projetos urbanísticos e a configuração sócio-espacial da cidade de Campos dos Goytacazes. CD-ROM dos **IX Encontro Nacional da ANPUR,** Rio de Janeiro, 2001.

_____. Projeto de modernização e mudança da morfologia social e urbana de Campos dos Goytacazes/RJ nos anos 1870-1880 novos equipamentos e infra-estrutura urbana. In: **Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR:** Ética, Planejamento e construção democrática do espaço. Rio de Janeiro. Maio a junho. 2001.

_____. Gênese da rede Urbana das regiões Norte e Noroeste Fluminense à luz do Relatório do engenheiro Henrique Luiz de Niemeyer Bellegarde. **X Encontro Nacional da ANPUR,** Belo Horizonte - MG, 2003.

_____. Configuração do Espaço Urbano da cidade de Campos dos Goytacazes, após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina,** Universidade de São Paulo, 2005.

FARIA, T. de J. P.; PINEDO, L. de. Os canais como estruturadores do espaço urbano: os projetos de Saturnino de Brito para as cidades de Campos dos Goytacazes/RL e Santos/SP. **X Simpósio História da Cidade e do Urbanismo.** Recife: 2008.

FREITAS, K. P. S.; FARIA, T. J. P. Organização socioespacial e produção de edifícios de apartamentos: o caso de Campos dos Goytacazes - RJ. **10ª Conferência Internacional da LARES.** São Paulo: 2010.

FREYRE, G. **BRASIS, Brasil e Brasília:** sugestões em torno de problemas brasileiros de unidade e diversidade e das relações de alguns deles com problemas gerais de pluralismo étnico e cultural. Rio de Janeiro: Record, 1968.

GOTTDIENER, M. **A Produção Social do Espaço Urbano.** Editora da Universidade de São Paulo: São Paulo, 2010.

GRAZIANO DA SILVA, J. O novo rural brasileiro. In: **Nova Economia.** Belo Horizonte.1997.

HARVEY, D. **A Produção Capitalista do Espaço.** São Paulo: Anablume, 2005. [2001]

_____. **A Justiça Social e a Cidade.** São Paulo: HUCITEC, 1980. [1973]

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. SANTO. **Mapeamento das áreas periurbanas do Espírito Santo.** Texto para discussão 24. Caroline Jabourt de França e Rodrigo Bettim Bergamaschi (Pesquisadores do IJSN). Governo do Estado do Espírito Santo: Vitória, 2011.

IANNI, O. O mundo agrário. In: **A era do Globalismo**. Civilização Brasileira. Rio de Janeiro. 1996.

JACOBS, J. A necessidade de concentração. In: **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins fontes, 2001.

LAGO, L. C. do. O que há de novo da clássica núcleo-periferia: a metrópole do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, I. C. Q. (org.) **O Futuro das Metrôpoles**: desigualdade e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan; FASE, 2000.

LAMEGO, A. R. **O Homem e o brejo**. Rio de Janeiro: IHGB, 1945.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Trad. Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999. [1970]

_____. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. [1972]

_____. **O direito a Cidade**. Trad. Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Editora Centauro, 2001. [1968]

_____. **Espaço e Política**. Trad. Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008. [1972]

LOPES, A. V. F. **Condomínios residenciais**: novas faces da sociabilidade e da vivência das transgressões sócias. 2008. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife. 2008.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARICATO, E. **Metrópole, Legislação e Desigualdade**. Estudos Avançados, v. 17 n. 48. 2003. p. 151-167.

_____. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

_____. Brasil, **Cidades**: alternativas para a crise urbana. 3 ed. Petrópolis: Ed. Vozes, 2008.

MESQUITA, Z. G. Contribuição para o inventário do patrimônio industrial de Campos dos Goytacazes. **Trabalho Monográfico** - Bacharelado em Ciências Sociais, Campos dos Goytacazes, 2008. Orientação: Simonne Teixeira. 81 f..

MINGIONE, E. e PUGLIESE, E A difícil delimitação do <<Urbano>> e do <<Rural>>: alguns exemplos e implicações teóricas. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, n.22, 1962. p. 83-99.

MONTE MÓR, R. L. M.; BHERING, I. G. A. Dinâmica de crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas. In: MONTE MÓR, R. L. M. *et al.* (Orgs.) **Novas periferias metropolitanas**: a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: Editora c/ Arte. 2006.

MOREIRA JÚNIOR, O. Cidade partida: segregação induzida e auto-segregação urbana. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia. v. 13, n. 33. mar/2010. p. 1-10.

MOREIRA, R. **O que é geografia**. São Paulo: Brasiliense, 2006.

PARK, R. E. A cidade: sugestões para investigação do comportamento humano no meio urbano. In: **O fenômeno urbano**. Gilberto Guilherme Velho (org.). Zahar editores, RJ. 4ªed. 1979.

PIZZOL, R. A.; FERRAZ, F. T. Riqueza e Exclusão Social: o Paradoxo dos Royalties do Petróleo e Gás. In: **VI Congresso Nacional de Excelência em Gestão**. Niterói (RJ), 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS. **Relatório de Campos**. Plano de Coimbra Bueno e Cia. Ltda. 1944.

_____. **Relatório do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos** – PDUC, v. 1. Governo Raul David Linhares Correa. Fundação Norte Fluminense de Desenvolvimento Regional. 1979.

PEREIRA, G.; e SILVA, M. N. da. Mercado imobiliário e estruturação do espaço na Região Metropolitana de Curitiba. **Cadernos Metrópole**, v.18. São Paulo: EDUC, 2007. p. 77- 93

POHLMANN, M. A de O. **O discurso higienista na construção da cidade moderna: O papel da Revista A AURORA- LETTRAS–ARTES–SCIÊNCIA**. Dissertação do curso de Mestrado em Políticas Sociais – Campos dos Goytacazes – RJ. Universidade Estadual do Norte Fluminense/UENF–RJ. 2002.

RANGEL, I. **Industrialização e Crise Urbana no Brasil**. 2ª Ed. Porot Alegre: UFRGS, 2004.

RAPOSO, R. Condomínios fechados: Paradigma e paisagem da sociedade e do espaço contemporâneos. **Vº Congresso Português de Sociologia**. Sociedades Contemporâneas: Reflexividade e Acção. Atelier: Cidades, Campos e Territórios, 2004. p. 149-151.

_____. Condomínios fechados em Lisboa: Paradigma e Paisagem. **Análise Social**, vol. XLIII, 2008, p. 109-131.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 4ª ed. São Paulo: Contexto, 1991.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: Legislação, Política Urbana e Territórios na cidade de São Paulo**. 2º Ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1999.

ROSA, L. R.; FERREIRA, D. A. de O. As categorias rural, urbano, campo, cidade: a perspectiva de um continuum. In: **Cidade e Campo: Relações e Contradições entre urbano e rural**. SPOSITO, M. E. B.; WITACKER, A.M. (orgs). 2 Ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010. 248p.

ROZENDO, R.C.; Formação Econômica de Campos dos Goytacazes. In: CARVALHO, A. M. de. Relatório de Pesquisa. Projeto de Pesquisa integrado: **Estrutura, dinâmica espacial e qualidade de vida da rede urbana das regiões Norte e Noroeste Fluminense**. UENF, FAPERJ, E-26-171/159/2000.

RUA, J. A resignificação do rural e as relações campo-cidade: uma contribuição geográfica. **Revista da ANPEGE**, nº2. 2005. p.45-65.

SANTOS, M. **Espaço e Método**. 3 ed. São Paulo: Nobel, 1992.

- _____. **Urbanização Brasileira**. São Paulo: HUCITEC. 1993.
- _____. **A Natureza do Espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.
- _____. **O espaço dividido**: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. 2 ed. São Paulo: 2004.
- SILVA, C. A. F. O Capital Incorporador e a Segregação Social do Espaço Urbano. **Boletim Goiano de Geografia**. v. 12, n. 1, p. 53-63, jan./dez. 1992.
- SIMMEL, G. **As grandes cidades e a vida do espírito**. Tradução Mana. 2005. p. 577-591.
- SIMMEL, G. A Metrópole e a Vida Mental [1903]. In Velho, Otávio (org.), **O Fenômeno Urbano**. Rio de Janeiro, Jorge Zahar, 1979.
- SINGER, P. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. 2ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- SOBARZO, O. As cidades médias e a urbanização contemporânea. **Cidades**. Presidente Prudente, v. 5, n. 8. jul./dez. 2008. p. 277-292.
- _____. O urbano e o rural em Henri Lefebvre. In: **Cidade e Campo**: relações e contradições entre urbano e rural. SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Orgs). 2ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010. 248p.
- SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistanas – Brasil; In: SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Orgs). **Cidades Médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-197.
- _____. A Questão Cidade-Campo: Perspectivas a partir da Cidade. In: **Cidade e Campo**: Relações e Contradições entre urbano e rural. SPOSITO, M. E. B.; WITACKER, A.M. (orgs). 2 Ed. São Paulo: Expressão Popular, 2010. 248p.
- SOJA, E. W. **Geografias Pós-Modernas** – Reafirmação do espaço na Teoria Social Crítica. São Paulo: Editora Jorge Zahar. 1992.
- SOUZA, M. L. de. **A, B, C do Desenvolvimento Urbano**. Bertrand Brasil: Rio de Janeiro, 2007.
- SOUZA, L. A. M. de. **Política e parentela em Campos dos Goytacazes**. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro. Campos dos Goytacazes, 2003.
- TACHNER, S. P.; BÓGUS, L. M. M. São Paulo: O caleidoscópio urbano. **São Paulo em Perspectiva**, nº 15, v. 1. 2001.
- TAVARES, M. A. A. **Os condomínios horizontais fechados e as transformações socioespaciais na cidade de Natal/RN**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). Natal, 2009.

TERRA, D, C. T. **Uma leitura espacial da apropriação desigual das rendas petrolíferas em Campos dos Goytacazes.** Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2007.

VALE, A. R. do.; GERARDI, L. H. de O. **Crescimento Urbano e Teoria Sobre o Espaço Periurbano:** Analisando o caso do município de Araraquara (SP). Geografia: Ações e Reflexões. UNESP/Rio Claro, São Paulo, 2005, p. 231-246.

VALENÇA, M. M. Habitação: Notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metrópoles**, n. 9. São Paulo: EDUC, 2003. p. 165-171

VIEIRA, S. P. O Plano de desenvolvimento Físico Territorial Urbano de campos – 1979 - e a consolidação da ocupação popular na área de Guarus. **Relatório de Pesquisa FAPERJ/UENF.** 2002

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2ª ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 2001.

WIRTH, L. O urbanismo como modo de vida. In Velho, Otávio (org.), **O Fenômeno Urbano.** Rio de Janeiro, Jorge Zahar, 1979.

ANEXOS

**ESTUDO SOBRE OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE
CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO ESPAÇO ANTRÓPICO (LEEA/UENF)**

Data:

Entrevistador:

Condomínio:

Tempo de moradia no condomínio:

PERFIL SOCIOECONOMICO – FAMÍLIA E CHEFE DO DOMICÍLIO

- 1- Quantas pessoas residem na casa
- 2- Quantos membros da família trabalham e em que trabalham
- 3- Qual o local de origem da Família

**MODO DE VIDA DOS MORADORES NO CONDOMÍNIO E RELAÇÕES COM A VIZINHANÇA
INTRAMURO, O BAIRRO E A CIDADE.**

- 4- Qual a principal atividade de lazer da família?
- 5- Onde estas atividades são desenvolvidas?
- 6- Quais pessoas convivem na prática dessas atividades de lazer?
- 7- Dentro do condomínio quais os locais, de uso comum, mais freqüentados pela família?
- 8- O Sr (a) tem relação de afinidade com as pessoas que vivem nesse condomínio?
- 9- O Sr (a) conhece os funcionários do condomínio?
- 10- Fora do trabalho deles, o Sr (a) tem contato com algum dos funcionários?
- 11- Como os problemas internos do condomínio são resolvidos?
- 12- Qual o limite espacial da sua vizinhança?
- 13- Você conhece os moradores do bairro?
- 14- Tem o costume de usufruir de algo específico do bairro?
- 15- O Sr (a) está satisfeito com a distribuição de serviços de seu bairro, tais como: padaria, supermercado, farmácia, e estabelecimentos similares?
- 16- O Sr (a) utiliza tais serviços em seu bairro?
- 17- Valendo-se da infra-estrutura do bairro, bem como da localização, em sua opinião seu bairro se situa numa área próxima ao centro ou periférica ao centro?
- 18- Qual a principal razão o levou a escolher morar em um condomínio?
- 19- Como tomou conhecimento deste condomínio?
- 20- O que mudou quando o Sr (a) passou a morar em um condomínio?
- 21- Como Sr (a) se sente morando em um condomínio? E com relação a seus vizinhos?
- 22- Em relação às outras pessoas da cidade, como o Sr (a) se sente?
- 23- O Sr (a) gosta de Campos dos Goytacazes?
- 24- Se o Sr (a) pudesse morar em outro lugar em Campos, onde seria? Por quê?
- 25- Se pudesse morar em outra cidade, onde seria? Por quê?
- 26- Onde o Sr (a) não moraria em Campos? Por quê?

**ESTUDO SOBRE OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ÁREAS DE EXPANSÃO
URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO ESPAÇO ANTRÓPICO (LEEA/UENF)**

Data: _____

Entrevistado: _____

Função: _____

Horário de início da entrevista: _____

Horário do fim da entrevista: _____

Secretaria da Fazenda - Fiscalização

- 1- Como a prefeitura regulamentada a construção dos condomínios fechados no município?
- 2- Quais os impactos da implantação de condomínios em áreas afastadas do centro da cidade?
- 3- Como a prefeitura concebe a expansão dos condomínios de alto status social nas antigas terras da usina do Queimado?
- 4- Como é a atuação do município no que se refere à tributação dos imóveis em condomínios com parcelamento rural, mas inseridos no perímetro urbano?
- 5- Como a atuação do município é avaliada:
 - o Na autorização de construção de condomínios;
 - o Na cobrança de Impostos como o Predial e Territorial Urbano destes imóveis;
 - o Na abertura de novos loteamentos;
 - o Na implantação da infraestrutura urbana.
- 6- Como está inserida, na tributação, a área industrial da Usina do Queimado? E o condomínio Rural Nashville? Existe algum caso específico, com relação à tributação, de algum condomínio fechado localizado em área de expansão urbana em Campos?
- 7- Quais as infra-estruturas existentes na área da usina (tanto na área margeada pela Nilo Peçanha como nas terras mais adentradas, antigos plantios de cana) que permitem inseri-la na área urbana de Campos, sujeita a IPTU? Estas infra-estruturas foram implantadas pelo poder público ou por particulares?
- 8- Existe uma grande queixa por parte dos proprietários das terras da usina em relação ao zoneamento da área, o qual impede a edificação acima do coeficiente de aproveitamento aprovado pelo Plano Diretor de 2007, sendo este de 2 vezes a área do terreno (ZR2). Como a prefeitura analisa essa tentativa e interesse na expansão e na densificação da ocupação urbana desses espaços?

**ESTUDO SOBRE OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ÁREAS DE EXPANSÃO
URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO ESPAÇO ANTRÓPICO (LEEA/UENF)**

Data:

Entrevistado:

Função:

Horário de início da entrevista:

Horário do fim da entrevista:

Família Nogueira

- 1) Qual a extensão das terras pertencentes à usina do Queimado?
- 2) A partir de que período houve o interesse em começar o loteamento da área? Porque?
- 3) Houve incentivo do poder público neste processo?
- 4) Quais foram as infraestruturas instaladas na área a partir do parcelamento do solo?
- 5) Houve algum tipo de aliança entre os proprietários das terras e os incorporadores imobiliários? De que maneira?
- 6) Quem foram os incorporadores e construtores dos condomínios fechados?
- 7) Quais os principais atrativos para a moradia nesta área da cidade?
- 8) Como a desapropriação para a construção da Av. Arthur Bernardes influencia o restante das áreas ainda não edificadas no seu entorno?
- 9) Tendo em vista o crescimento da demanda e a expansão urbana de Campos, há propostas para lotear o restante da área da Usina? Se sim, explique como se dará este processo.
- 10) Como você avalia a atuação do município:
 - a. Na autorização de construção de condomínios;
 - b. Na cobrança de Impostos como o Predial e Territorial Urbano destes imóveis;
 - c. Na abertura de novos loteamentos;
 - d. Na implantação da infraestrutura urbana

**ESTUDO SOBRE OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ÁREAS DE EXPANSÃO
URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO ESPAÇO ANTRÓPICO (LEEA/UENF)**

Data:

Entrevistado:

Função:

Horário de início da entrevista:

Horário do fim da entrevista:

Promotores imobiliários

- 1) Há quanto tempo comercializa os imóveis dos condomínios na área?
- 2) Como tem sido a valorização, em relação ao preço de mercado, das unidades nestes condomínios? A que fatores atribui esta valorização?
- 3) Quais os principais atrativos para a residência nestes condomínios?
- 4) Porque acredita que a preferência das pessoas por residirem em condomínios fechados tem sido maior?
- 5) Você acredita que a preferência em relação a moradias multifamiliares (verticais) tem cedido espaço para as unifamiliares em condomínios? Justifique.
- 6) Existe alguma relação entre os proprietários fundiários e a atividade de incorporação, construção, comercialização destes produtos imobiliários junto ao mercado local?
- 7) Como e onde são veiculadas propagandas sobre os imóveis?
- 8) Qual tem sido o público consumidor destas unidades?
- 9) Como você avalia a atuação do município:
 - a. Na autorização de construção de condomínios;
 - b. Na cobrança de Impostos como o Predial e Territorial Urbano destes imóveis;
 - c. Na abertura de novos loteamentos;
 - d. Na implantação da infraestrutura urbana

**ESTUDO SOBRE OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ÁREAS DE EXPANSÃO
URBANA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ)
LABORATÓRIO DE ESTUDOS DO ESPAÇO ANTRÓPICO (LEEA/UENF)**

Data: _____

Entrevistado: _____

Função: _____

Horário de início da entrevista: _____

Horário do fim da entrevista: _____

Setor público – Prefeitura

- 1) Como a prefeitura regulamentada a construção dos condomínios fechados no município?
- 2) Quais os impactos da implantação de condomínios em áreas afastadas do centro da cidade?
- 3) Como é a atuação do município no que se refere à tributação dos imóveis em condomínios com parcelamento rural, mas inseridos no perímetro urbano?
- 4) Como a atuação do município é avaliada:
 - Na autorização de construção de condomínios;
 - Na cobrança de Impostos como o Predial e Territorial Urbano destes imóveis;
 - Na abertura de novos loteamentos;
 - Na implantação da infraestrutura urbana.